

MEMO

ENKEL PER EMAIL VERZONDEN

AAN Gemeente Zuidplas

VAN [REDACTED]

TELEFOON [REDACTED]

MOBIEL [REDACTED]

E-MAIL [REDACTED]

POSTADRES Postbus 4302
3006 AH RotterdamWEBSITE www.akd.nlDATUM 20 juni 2024
ONS KENMERK 1010667/ESSONDERWERP Ruimtelijke onderbouwing verzoek één woning
naast Bierhoogtweg 7a te Zevenhuizen

Namens [REDACTED] en de andere Clazing partijen die worden genoemd in dit stuk, richt ik mij tot u in verband met het navolgende.

Onderstaand wordt het eerdere verzoek gedaan namens [REDACTED] voor het mogelijk maken van het oprichten van één reguliere woning op het perceel bij haar in eigendom kadastraal bekend als E 529 te Zevenhuizen, met een nadere ruimtelijke onderbouwing voorzien. [REDACTED] heeft behalve dit perceel ook het naastgelegen perceel in eigendom, kadastraal bekend als Zevenhuizen, E 530.

Ik leg het kadastrale uittreksel van deze percelen over als bijlage 1, bijlage 1.

Het verzoek ziet dus op het mogelijk maken van één reguliere woning op het perceel direct gelegen naast Bierhoogtweg 7a te Zevenhuizen. [REDACTED] verzoekt u daartoe een bouwvlak op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Middengebiet Zuidplaspolder 2, hierna, het **Bp**", waarvan het ontwerp t/m 21/12/2023 ter visie heeft gelegen en derhalve oud recht van toepassing is. Namens Clazing partijen, waaronder [REDACTED], heeft ondergetekende op 21/12/2023 zienswijzen op dit Obp ingediend en onder punt 6 daarvan is namens [REDACTED] een verzoek gedaan tot het voorzien van twee, respectievelijk één reguliere woning en dan naast BHW 7a. Dat laatste verzoek (één woning naast BHW 7a) wordt in dit stuk met bijlagen nader gemotiveerd en ruimtelijk onderbouwd.

In het onderstaande zal ik onder punt 1 kort de aanleiding en achtergrond schetsen van dit verzoek; onder punt 2 beschrijf ik de bestaande situatie afgezet tegen de toekomstige situatie van de betrokken percelen aan de Bierhoogtweg te Zevenhuizen. Onder punt 3 beschrijf ik de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die met de plannen van Clazing partijen, zoals geschreven onder punt 2,

In Nederland wordt de praktijk uitgevoerd door AKD N.V., statutair gevestigd in Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24386820). Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de algemene voorwaarden van AKD N.V. van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 22/2023 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op <https://www.akd.eu/>.

wordt bewerkstelligd. Onder punt 4 zet ik de omgevingsrechtelijke aspecten uiteen voor de woning naast Bierhoogtweg 7a, waaruit blijkt dat het verzoek kan worden gehonoreerd.

1 INLEIDING/ACHTERGROND VERZOEK WONING NAAST BIERHOOGTWEG 7A

1.1 In 2016/2017 hebben in overleg met vertegenwoordigers van de gemeente Zuidplas besprekingen plaatsgevonden voor het realiseren van twee woningen op bovengenoemde percelen in eigendom van [REDACTED]. In overleg met de gemeente Zuidplas is besloten om een concept-ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Dat concept-ontwerpbestemmingsplan "Bierhoogtweg tussen 7a en 7c", hierna "concept ontwerpbestemmingsplan", is in augustus 2017 en ook nog recent als bijlage 13 bij de zienswijzen van 21/12/2023 aan de gemeente Zuidplas toegezonden en voorzag in twee woningen op deze percelen.

1.2 Het onderhavige verzoek ziet dus alleen nog op één woning naast BHW 7a op perceel bekend Zevenhuizen, E, 529. Dat concept-ontwerpbestemmingsplan concludeerde, mede aan de hand van bij dat concept-ontwerpbestemmingsplan bijgesloten onderzoeken¹ dat twee woningen op deze locatie naast elkaar gelegen locaties (kadastraal E 529, nu nog aan de orde en E530) planologisch kunnen worden opgericht. Als bijlagen bij de toelichting van dat concept-ontwerpbestemmingsplan waren de volgende rapportages bijgesloten:

- (a) Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 van 13 juni 2017;
- (b) Nader bodemonderzoek NTA 5755 van 21 juli 2017,
- (c) Quick scan flora en fauna d.d. mei 2017;
- (d) Geluidrapport d.d. 3 augustus 2017.

Ik kom op de omgevingsrechtelijke aspecten onder punt 4 nog terug.

1.3 Om van allerlei redenen, die hier niet nogmaals zullen worden opgerakeld², heeft dit concept-ontwerpbestemmingsplan helaas géén vervolg gekregen. Wel is namens [REDACTED] in het kader van de zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 een verzoek gedaan voor het oprichten van twee woningen respectievelijk en in ieder geval één woning op dit perceel (E 529) en daarvoor wordt in dit document een nadere ruimtelijke onderbouwing gegeven mede naar aanleiding van het verzoek van 1 september 2023 dat ook in de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden meegenomen (zie ook onder afspraken hieronder).

2 BESTAANDE ALSMEDE TOEKOMSTIGE SITUATIE PERCELEN LANGS BIERHOOGTWEG

2.1 De familie [REDACTED] heeft heel veel posities langs de Bierhoogtweg te Zevenhuizen en ik loop onder dit punt de bestaande situatie af, mede in relatie tot de afspraken over de toekomstige situatie; wat

¹ Dus in bezit van gemeente Zuidplas

² Zie ook zienswijzen 21/12/2023, punt 6.1 t/m 6.6.

die afspraken doen met de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de Groene Schakel, wordt -ook- onder punt 3 beschreven.

- 2.2 In bijlage 2 van Tukker is de bestaande situatie versus de toekomstige situatie ook visueel per kavel in kaart gebracht, zie **bijlage 2**; Deze kaartbijlage 2 loopt de kavels aan de BHW af zoals hieronder onder punt 2.3 t/m 2.9 aangegeven en start steeds met "bestaande situatie" om daarna in te gaan op de "toekomstige situatie". Ik loop de situatie langs de BHW af van hoog nummer naar laag nummer en ik begin dan bij BHW 27 en ik eindig bij de locatie naast BHW 7a, waarop dit verzoek ziet.
- 2.3 Bestaande situatie BHW 27:
- (a) Op de locatie BHW 27 (Mr. John) worden kippenproducten geproduceerd door Clazing Kant en Klaar Producten B.V.;
 - (b) Bestaande situatie: voor de bestaande situatie verwijs ik naar punt 1 van bijlage 2; **bijlage 2**
 - (c) Afspraken: het terrein zal landschappelijk worden ingepast, met name om het aanzicht op het bedrijf vanuit de Zuidelijke Dwarsweg en ook aan de achterzijde te verbeteren. Aan de "Zevenhuizen-zijde" liggen kabels en leidingen die een (hoge) groene omzoming aan die zijde niet mogelijk maken. De toekomstige situatie is geduid op kaart bijlage 2, zie punt 1 daarvan.
- 2.4 Opslaggebouw BHW 25:
- (a) Een Clazing vennootschap, AW Exploitatiemaatschappij B.V., is vergunninghouder van een op te richten -groot- opslaggebouw aan de BHW 25 voor boxenverhuur en deze staat ook voor het pand van Mr John ingetekend in bijlage 2, onder punt 2. Deze omgevingsvergunning voor het oprichten en bouwen van dit -grote- opslaggebouw is verleend door B&W Zuidplas op 11 maart 2020, kenmerk 2019719079, paste in het vigerende bestemmingsplan en is onherroepelijk. Ik sluit deze vergunning bij, **bijlage 3**. Alle vereiste toestemmingen zijn met deze omgevingsvergunning verleend. Ik sluit ook twee bouwtekeningen die onderdeel zijn van de aanvraag, zoals vergund, bij, **bijlage 4**, **bijlage 4**. Uit deze bouwtekeningen 2019-12-20/Tukker/ 1916, BA-02 (gevels) en 2019-12-20/tukker/ 1916, BA-01 (plattegronden en doorsneden blijkt de footprint en het aantal bouwlagen. De footprint van dit opslaggebouw is 909 m2, maar dit bouwwerk heeft 3 vergunde bouwlagen (bgg, 1^e en 2^e verdieping), zodat het totale bedrijfsvloeroppervlak ca 3x 909=2.727 m2 bedraagt. De maximale en vergunde bouwhoogte bedraagt 9,630 meter (zie bijlage 4). Zoals eerder aangegeven is Clazing bereid dit omvangrijke bouwwerk niet te realiseren, waarbij in het bestemmingsplan alleen het bouwvlak bij BHW25/27 wordt verkleind zodat dit bouwwerk niet wederom kan worden opgericht, mits de overige plannen van Clazing kunnen worden vergund (zie punt 2 van dit document);
 - (b) De situatie na realisatie van dit grote bouwwerk staat voor een ruimtelijke impressie ingetekend in punt 2 van bijlage 2;
 - (c) Afspraken: afgesproken is dat deze omgevingsvergunning voor het bouwen niet zal worden gebruikt onder voorwaarde dat de overige afspraken zoals hier aangegeven onder punt 2.3 t/m 2.8 in het bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 zullen worden opgenomen. Die afspraken staan onder dit punt 2.3 t/m 2.8 samengevat. Tevens is vanuit Clazing een zeer dringend verzoek gedaan voor opnemen van minimaal één woning voor [REDACTED]

█ (gezien de voorgeschiedenis daarvan en gezien de compensatie en landschappelijke maatregelen die door Clazing worden getroffen). Tevens is afgesproken dat, indien die afspraken in het vast te stellen bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 worden opgenomen én dit bestemmingsplan op die punten onherroepelijk is geworden, deze omgevingsvergunning vervolgens kan worden ingetrokken (maar niet eerder dan dat). Hiermee geeft Clazing uitdrukking aan het streven van de gemeente Zuidplas om bebouwing te verminderen.³ Verder zal de afgesproken landschappelijke inpassing in de winter de aanblik op dit grote bouwwerk niet ontnemen. Het aanbod van Clazing om dit bouwwerk niet op te richten is een behoorlijke economische aderlating.

2.5 Bierhoogtweg 23:

- (a) Bierhoogtweg 23 heeft ook in het Ontwerpbestemmingsplan Zuidplaspolder 2 een reguliere woonbestemming (en dat blijft uiteraard zo);
- (b) Bestaande situatie staat beschreven in punt 3 van bijlage 2;
- (c) Afgesproken is met de gemeente dat de zes oudere bestaande (asbesthoudende) schuren aan de achterzijde en de zijkant van deze woning zullen worden gesloopt met een omvang van 170, 256, 17, 36, 218 en 103 m², derhalve totaal 800 m². Een bestaande paardenstal blijft gehandhaafd. Hiermee worden asbesthoudende bouwwerken gesaneerd en wordt eveneens verrommeling tegengegaan. De toekomstige situatie staat aangegeven op bijlage 2.

2.6 Bierhoogtweg 19:

- (a) Bierhoogtweg 19: betreft een reguliere woning in het Ontwerpbestemmingsplan Zuidplaspolder 2 en dat zal uiteraard zo blijven;
- (b) De bestaande situatie staat aangegeven in punt 4 van bijlage 2. Op dit perceel is een schuur aan de voorzijde aanwezig met een omvang van 105 m². De schuur/loods aan de achterzijde heeft een omvang van 203 m², zie bijlage 2;
- (c) Afgesproken: afgesproken is dat de voorste schuur zal worden afgebroken en op die locatie geen nieuw bouwwerk zal worden opgericht; De achterste loods op deze locatie krijgt de aanduiding kantoor met de footprint van de omvang van de schuur achter BHW 13a (derhalve 253 m²). De hoogte van het huidige bouwwerk blijft gehandhaafd en er zal in overleg met de gemeente (en het nog te formuleren beeldkwaliteitsplan) nieuwbouw worden gepleegd. De toekomstige situatie staat op plattegrond geduid onder punt 4 van bijlage 2.

2.7 Bierhoogtweg 15/17 de slachterij:

- (a) Op het perceel BHW 15/17 wordt de slachterij van Exportslachterij Clazing B.V. geëxploiteerd.
- (b) De huidige situatie kunt u terugvinden onder punt 5 van bijlage 2;
- (c) Samengevat is voor BHW 15/17 afgesproken dat:

³ Zie ook pag 8 van bijlage 8 bij de toelichting van het Obp Middengebied Zuidplaspolder 2

[•] tbv voedselveiligheidsaspecten⁴ een strook aan de zijkant en de achterzijde van het perceel een bedrijfsdoeleinden bestemming krijgt (ipv de huidige agrarische bestemming), overigens zonder bouwvlak; er kan ook worden geparkeerd;

[•] Het bedrijf wordt rondom landschappelijk ingepast;

[•] De inhoud van de huidige 11 zeecontainers⁵, die nu nog verspreid over het terrein staan, wordt in een nieuw op te richten gebouw geplaatst, samengevat op de footprint van het bouwwerk op perceel BHW 15 en verder in overleg met de gemeente Zuidplas;⁶

[•] Er wordt in een portiersloge nabij de hoofdingang voorzien.

De toekomstige situatie is aangegeven onder punt 5 van bijlage 2.

2.8 Bierhoogteweg 13a:

- (a) Deze gronden hebben een agrarische bestemming met waarden-Natuur en Landschapswaarden in het Ontwerpbestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2. Dat blijft zo;
- (b) De bestaande situatie op dit perceel, bedrijfswoning met daarachter een schuur van 253 m2 is terug te vinden onder punt 6 van bijlage 2;
- (c) Afspraken: de schuur achter Bierhoogteweg 13a van 253 m3 groot, zal op dit perceel worden afgebroken en niet worden geretoumeerd. Zie verder onder 2.6 sub c. De toekomstige situatie van dit perceel is ook aangegeven onder punt 6 in bijlage 2.

2.9 Perceel tussen Bierhoogteweg 7a en 7c:

- (a) Deze percelen hebben in het Ontwerpbestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 agrarische bestemming met waarden-Natuur- en Landschapswaarden.
- (b) De bestaande situatie ziet u terug onder punt 7 in bijlage 2, de gronden worden op dit moment verpacht; er grazen schapen;
- (c) De toekomstige situatie die wordt verzocht voor perceel E 259 ziet u ook terug onder punt 7 in bijlage 3. Verzocht wordt een reguliere woning met een omvang zoals thans te doen gebruikelijk (maximaal 750 m3 qua inhoud van de woning met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zoals in het Ontwerpbestemmingsplan verwoord in regel 12.2.3). Een indicatief bouwvlak is opgenomen in punt 7 van bijlage 2, waarbij voor wat betreft de (voor)Tuin is aangesloten bij het naastgelegen perceel BHW 7a en als de gemeente Zuidplas die details anders wil, is dat uiteraard bespreekbaar. Hetzelfde geldt voor de diepte van het perceel. Zie verder punt 3.2 hieronder.

2.10 Clazing verzoekt u de reeds gemaakte afspraken én ook deze ene woning naast BHW7a op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2.

⁴ Scheiden en gescheiden houden vuile en schone stromen binnen de slachterij (voorwaarde NVWA), zoals uitgebreid toegelicht in verzoek Clazing dd 1/9/2023, zie bijlage 3 bij zienswijzen dd 21/12/2023)

⁵ Inhoud betreft verpakkingsmateriaal dat vanwege eisen assuradeuren niet langer in pand BHW 17 mocht worden opgeslagen

⁶ Omvang huidige bouwwerk BHW 15 is 9.00 x25,50 meter; nieuwbouw wordt iets breder, maar minder diep: 12x 20,0 meter en max bouwhoogte 10m

- 2.11 Ik ga nu in op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bovengenoemde percelen gelegen aan de Bierhoogtweg binnen de Groene Schakel en de landschappelijke inpassing waar Clazing partijen voor -gaan- zorgdragen, indien al deze afspraken inderdaad gaan worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan "Middengebied zuidplaspolder 2". Onder punt 4 zal ik separaat ingaan op relevante omgevingsaspecten gerelateerd aan dit verzoek voor één woning naast BHW 7a.

3 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT BIERHOOGTWEG EN COMPENSATIESTAAT

- 3.1 Zowel in de concept-ruimte-voor-ruimte regels (bijlage 8 bij de toelichting) als in het gemeentelijk beleid⁷ wordt ervan uitgegaan dat de bovenomschreven Bierhoogtweg te Zevenhuizen is gelegen in het zogenaamde "Coulissenlandschap" binnen de Groene Schakel en niet in het deel van het "Open Polderlandschap" daarvan.
- 3.2 Voor wat betreft het Coulissenlandschap wordt onderkend dat in meerdere mate bedrijvigheid aanwezig is, maar er wel naar wordt gestreefd om "verrommeling" tegen te gaan.⁸ Dit concept-bijlage 8 zal wellicht nog worden aangepast, echter de additionele voorwaarden voor een woning zijn uit dat concept bezien en voor wat betreft dit verzoek kan daarover het volgende worden aangegeven:
- (a) Met de positionering van deze ene woning direct naast BHW 7a blijft er algemeen gesproken - en ook voor de bedrijfswoning aan de overzijde van de Bierhoogtweg - een doorzicht mogelijk naar het overig deel van de Zuidplaspolder;
 - (b) Het verzoek van deze ene woning ligt buiten de reserveringszone voor de ecologische verbindingzone (EVZ);
 - (c) De locatie van deze woning ligt in het zoekgebied voor ruimte-voor-ruimte woning zoals aangegeven in figuur 2.2 van de toelichting op dit Ontwerpbestemmingsplan;
 - (d) Er wordt aangesloten qua maat en schaal voor wat betreft de woning op de bestaande woningen in de directe omgeving;
 - (e) Voor wat betreft de detaillering/welstand/beeldkwaliteit zullen afspraken worden gemaakt met de gemeente en zal de woning in overleg met de gemeente -tzt- worden opgericht;
 - (f) Het nieuwe erf is circa 38 meter breed en circa 84 meter diep; over andere maatvoering kan uiteraard overleg plaatsvinden;
 - (g) In overleg met HHSK zal in watercompensatie worden voorzien; als nodig zal aan beide zijden in een kavelsloot op eigen terrein worden voorzien;;
 - (h) De rooilijn is zoals hierboven onder punt 2.9 onder c aangegeven; een andere rooilijn kan uiteraard besproken worden (zie ook punt 7 van bijlage 2);
 - (i) De nieuwe woning is aardgasvrij;
- 3.3 Zoals boven onder punt 2 beschreven en in bijlage 2 visueel gemaakt draagt de familie Clazing bij aan het "straktrekken" van de bebouwing aan de Bierhoogtweg waardoor een stedenbouwkundige en landschappelijke optimalisatie plaats vindt. Tevens wordt een behoorlijke compensatie gepleegd in het licht van alle reeds gemaakte afspraken en hopelijk ook nog de toe te voegen ene woning naast Bierhoogtweg 7a.

⁷ Zie Masterplan

⁸ Zie pagina 5 van bijlage 8 bij de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan Midden Gebied Zuidplaspolder 2 (concept-toetsingskader Groene Schakel; deelgebieden)

- 3.4 Als het gaat om het aantal af te breken m2 verwijs ik naar de staat van Tukker, update d.d. 17 juni 2024, waaruit blijkt dat totaal 4.345 m2 vloeroppervlak aan gebouwen wordt afgebroken, resp niet gerealiseerd, zie oppervaktestaat bijlage 5A. bijlage 5 A Dit is inclusief het niet plaatsen van een wel vergund en behoorlijk omvangrijk opslaggebouw met een footprint van 909 m2 echter bestaande uit de bouwlagen begane grond, met daar bovenop een eerste en een tweede bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 9,63 meter. Derhalve er wordt $3 \times 909 = 2.727 \text{ m}^2$ bedrijfsvloeroppervlak niet gerealiseerd. Zoals ook blijkt uit de stukken bij de omgevingsvergunning, onderdelen van de aanvraag (dwarsdoorsneden met de bouwlagen, zie bijlage 3 en 4) gaat het hier om een aanzienlijk bouwwerk, dat in ruil voor de andere afspraken dan niet zal worden opgericht. Dit is een aanzienlijke (economische) aderlating voor Clazing, nu ook met het verkrijgen van de omgevingsvergunning uiteraard behoorlijke kosten gemoeid waren, nog afgezien van de leges die ook aan de gemeente Zuidplas zijn voldaan. De grootste aderlating voor wat betreft dit gebouw betreft natuurlijk ook het feit dat in de toekomst geen inkomsten zullen worden gegenereerd na het oprichten van dit pand. Er wordt $3 \times 909 \text{ m}^2$ aan bedrijfsbebouwing ingeleverd, derhalve 2.727 m^2 totaal.
- 3.5 De compensatiestaat bijlage 5A laat -samengevat- het volgende zien:
- [●] 2.726 m^2 opslaggebouw (BHW25) wordt niet gerealiseerd;

[●] 7 schuren (6 bij BHW23 en 1 bij BHW27), totaal 822 m^2 , worden gesloopt; daarbij worden ook asbesthoudende bouwwerken gesaneerd;

[●] 3 loodsen van 253 m^2 (BHW 13a) , 105 en 203 m^2 (BHW 19), derhalve totaal 361 m^2 zullen worden gesloopt; één boerenschuur tbv de functie "kantoor" met een omvang van 253 m^2 met nieuwbouw komt daarvoor terug op de footprint van de achterste loods van BHW 19.

[●] een bouwwerk van 236 m^2 zal op BHW 15 worden gesloopt; daarvoor komt nieuw opslaggebouw in de plaats, waardoor 11 zeecontainers op het terrein BHW 17 kunnen verdwijnen. Hiermee wordt verrommeling tegengegaan.

3.6 De totaal staat in bijlage 5A geeft aan: slopen/niet te bouwen totaal 4.345 m^2 ; nieuw te bouwen totaal 512 m^2 . Dit, te vermeerderen met de woning van naast BHW 7a.

3.7 De totaal te slopen bouwwerken staat ook in rood op kaart (bijlage 5B). Op kaartbijlage 5C staan de nieuw op te richten bouwwerken in blauw aangegeven. Verder zullen twee bestaande bedrijven, waaronder de slachterij op Bierhoogtweg 15/17 alsmede ook Mr. John op de locatie Bierhoogtweg 27, landschappelijk worden ingepast, zie ook groene stippellijnen in kaartbijlage 5C en punt 1, 2 en 5 van bijlage 2.

3.8 Het tegengaan van verrommeling is verder hierboven voor wat betreft de overige locaties besproken en is op beeldmateriaal in de bijlage 2 uiteengezet. Het wel oprichten van het grote opslaggebouw op BHW 25 is in bijlage 2 onder punt 2 ook inzichtelijk gemaakt. Het pand heeft een behoorlijke impact op de omgeving. Clazing is dus bereid deze onherroepelijke bouwvergunning niet te gebruiken en ter compensatie aan te bieden. De bijzonder relevante ruimtelijke effecten daarvan zijn ook terug te vinden onder punt 2 van bijlage 2. Dat geldt ook voor het niet oprichten van het grote opslaggebouw op BHW 25. Ook dat is visueel inzichtelijk gemaakt in bijlage 2 onder punt 2 daarvan. Dit aspect kan niet worden genegeerd.

4 OMGEVINGSASPECTEN

- 4.1 Voor de omgevingsaspecten loop ik de inhoud van het concept-ontwerpbestemmingsplan uit 2017 af. Dat concept-ontwerp ging uit van twee woningen. In dit verzoek zal het er dus slechts één zijn, direct naast BHW7a. Zoals gezegd is dat concept-ontwerpbestemmingsplan in bezit bij de gemeente Zuidplas.⁹ Het andere perceel E 530 zal dan onbebouwd blijven.
- 4.2 Archeologie: in het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt van dezelfde kaders uitgegaan als het formele Ontwerpbestemmingsplan. Er geldt vanuit het aspect Cultuurhistorie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- 4.3 Bedrijven en milieuzonering: zoals in het concept-ontwerpbestemmingsplan op pagina 21/22 in de toelichting aangegeven, is aan de overzijde van de weg in het Ontwerpbestemmingsplan met een maatbestemming nog steeds een aannemersbedrijf met maximaal categorie 3.1 opgenomen. De afstand tot deze ene woning (op de locatie direct naast BHW 7a) is groot genoeg om aan de VNG-richtafstand van 50 meter (maatgevend voor geluid) te voldoen.¹⁰ Alles duidt er overigens op dat lichtere bedrijvigheid aldaar aanwezig is (Ans Woonshop, Woonwinkel) en ten tijde van het opstellen van het concept-ontwerpbestemmingsplan betrof het eveneens lichtere bedrijvigheid, restauratie en nieuwbouw van rijtuigen, verkoop en fabricage van de meubelen en interieurbetimmering en verkoop van trapauto's.¹¹ Deze (maat)bestemming aan de overzijde van de BHW vormt geen belemmering voor dit verzoek.
- 4.4 Bodem: voor het concept-ontwerpbestemmingsplan zijn twee bodemonderzoeken uitgebracht, een Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 van 13 juni 2017 en een Nader bodemonderzoek conform NTA 5755 van 21 juli 2017. Deze rapportages zijn de gemeente destijds en ook recent als bijlage 13 bij de zienswijzen toegezonden (maken onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting van dit concept-ontwerpbestemmingsplan). De conclusie in het concept-ontwerpbestemmingsplan op pagina 23 onderaan is nog actueel: het verkennende onderzoek heeft geconcludeerd tot een nader onderzoek, vanwege een interventiewaarde overschrijding in één boring B2.1 met koper en zink. Dat nadere onderzoek is uitgevoerd conform de NTA 5755. In dat rapport zijn de gedempte sloten ook meegenomen en is de locatie onderzocht op asbest conform de NEN 5707. Uit het nadere onderzoek is gebleken dat de gedempte sloten niet verontreinigd zijn, er geen asbest aanwezig is en er geen verdere verhogingen van koper en zink rondom boring B2.1 zijn aangetroffen. Geconcludeerd werd dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering is voor de voorgenomen ontwikkeling.

In de tussentijd hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden op dit perceel/deze percelen, behalve dat ze zijn gepacht om schapen ter plaatse te laten grazen. Er zijn geen andere,

⁹ En onder meer overgelegd zoals als bijlage 13 bij zienswijzen van 21/12/2023 op het Obp Middengebied Zuidplaspolder 2. Indien de gemeente het nogmaals wenst te ontvangen, verneem ik dat wel

¹⁰ Er is gemeten vanaf de gevel van de toekomstige woning tot aan de "inrichtingsgrens" van de bedrijvigheid aan de overzijde aan de Bierhoogtweg 2

¹¹ Met dus max cat 3.1; SBI-2008 code VNG brochure: Vervaardiging van overige goederen n.e.g", cat 3.1 met regulier grootste afstand geluid 50m

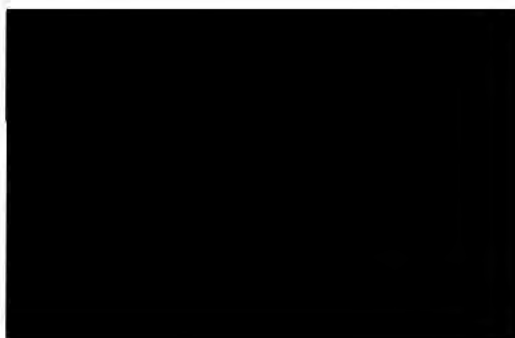
laat staan bodembedreigende activiteiten verricht, zodat de inhoud en de conclusies van deze rapporten nog steeds actueel zijn.

- 4.5 Externe veiligheid: daarvoor wordt verwezen naar pagina 24 tot en met 26 van het concept-ontwerpbestemmingsplan. De N219 ten westen van het plangebied wordt aangemerkt als transportroute voor gevaarlijke stoffen en de risicobronnen van dat plangebied vormen geen belemmering voor dit voornemen.
- 4.6 Gasloos bouwen en duurzaamheid: het Bouwbesluit 2012 en de opvolger daarvan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt daaraan eisen, die uiteraard zullen worden nageleefd.
- 4.7 Flora en fauna: bij het concept-ontwerpbestemmingsplan was een quick scan flora en fauna van het Natuur-Wetenschappelijk Centrum van mei 2017 bijgesloten. De inhoud daarvan staat beschreven op pagina 26 tot en met 29 van het concept-ontwerpbestemmingsplan. De conclusie is dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoering van het onderhavig plan, waarbij de kanttekening geldt dat het onderzoek voordat de bouwactiviteiten zullen starten wederom zal moeten worden uitgevoerd. Gezien de aard van de omgeving, het ontbreken van bebouwing op het perceel en de afwezigheid op dit moment van bomen, leidt voor de beschermde soorten tot de conclusie dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan. Zoals gezegd zal een update moet plaatsvinden van de quick scan flora en fauna voordat de bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden, ook om uitvoering te kunnen geven aan de zorgplicht, die nu is opgenomen in het Bal.¹² Voor wat betreft het aspect stikstof leert de ervaring dat het oprichten van één woning ook tijdens de bouwfase onder de 0,00 mol/ha/jaar blijft hetgeen desgewenst kan worden aangetoond bij het indienen van de aanvraag voor het bouwen/omgevingsplanactiviteit.
- 4.8 Geluid: bij het concept-ontwerpbestemmingsplan was een geluidrapport gevoegd van Kuiper Compagnons van 3 augustus 2017. Dat geluidrapport is uitgegaan van verkeersintensiteiten die zijn opgegeven door de Omgevingsdienst Midden-Holland en zijn opgenomen in bijlage 1 bij dat rapport. Die zijn representatief tot en met het prognosejaar 2027 en ziet op een worst case situatie. Berekeningen tonen aan dat het geluid geen probleem oplevert voor dit initiatief.
- 4.9 Luchtkwaliteit: voor wat betreft luchtkwaliteit gelden de conclusies op pagina 30/31 onverkort uit het concept-ontwerpbestemmingsplan. Indien dit verzoek wordt ingepast in het formele Ontwerpbestemmingsplan Midden Gebied Zuidplaspolder 2 zal immers nog steeds oud recht van toepassing zijn.
- 4.10 Verkeer en parkeren: er kan en zal in parkeerbehoefte worden voorzien op eigen terrein conform de vigerende parkeernota van de gemeente.
- 4.11 Water: ik verwijs daarvoor naar pagina 33 tot en met 35 van het concept-ontwerpbestemmingsplan. Er zal, als dit verzoek wordt gehonoreerd, één woning worden opgericht hetgeen voorziet in een toename aan verhard oppervlak. Er zal in overleg met het Hoogheemraadschap van Schieland en

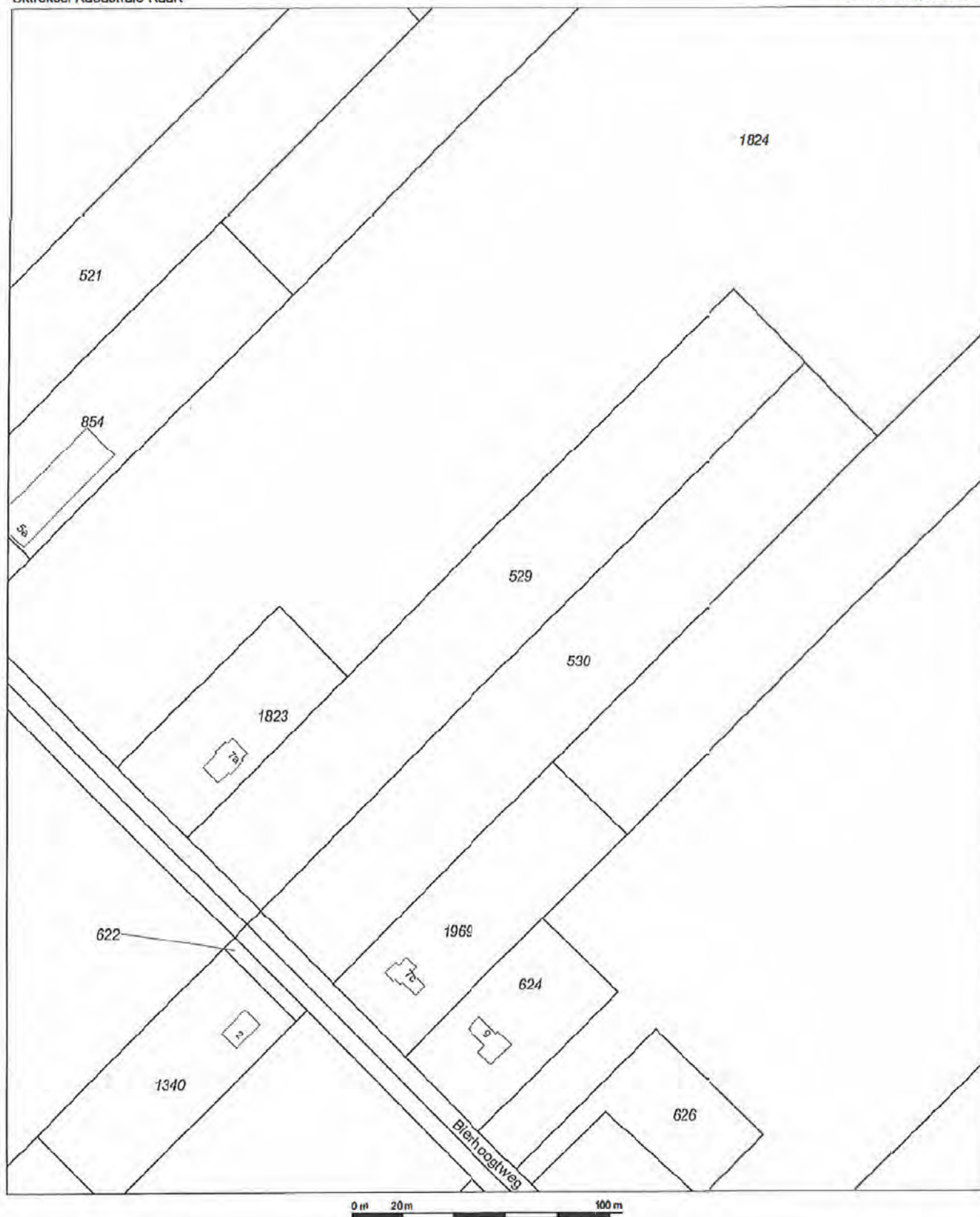
¹² Besluit activiteiten leefomgeving

Krimpenewaard in watercompensatie worden voorzien door waar nodig aanleg van sloten aan weerszijden van het perceel.

- 4.12 M.e.r.-beoordeling: ik verwijs naar de conclusies neergelegd in pagina 36 van het concept-ontwerpbestemmingsplan en constateer dat de milieueffecten voor het bouwen van één woning niet zodanig is dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Om die reden wordt het uitvoeren van een MER niet zinvol geacht.
- 4.13 Kabels en leidingen: ik verwijs naar pagina 36 van het concept-ontwerpbestemmingsplan en constateer dat er geen relevante kabels of leidingen of andere beschermingszones zijn opgenomen in dit plangebied.
- 4.14 Ik stel voor dat er eerst een principebesluit wordt genomen of dit initiatief verder voortgang kan vinden. Bij een positief antwoord daarop kan desgewenst nog een update plaatsvinden van één of meerdere rapportages. Er zijn immers in het verleden al aanzienlijke kosten gemaakt voor deze twee woningen waarvan het verzoek thans dus -noodzakelijkerwijs- slechts ziet op één woning. Ik verzoek u tevens deze woning mee te nemen in het vast te stellen bestemmingplan Middengebied Zuidplaspolder 2.
- 4.15 Namens [REDACTED] en overigens ook de overige betrokken leden van de familie [REDACTED] alsmede hun bedrijvigheid, zie ik graag uw spoedige reactie tegemoet, waarvoor dank.



Bijlage	Bij ruimtelijke onderbouwing dd 20 juni 2024
1	Kadastraal uittreksel percelen kadastraal bekend, Zevenhuizen E 529 en E 530 allebei in eigendom van [REDACTED]
2	Bestaande en toekomstige situatie percelen BHW 27 t/m naast BHW 7a, Tukker dd 17 juni 2024
3	Omgevingsvergunning opslaggebouw 11 maart 2020
4	Bouwtekeningen zoals vergund: 2019-12-20/Tukker/1916, BA-02 (gevels) en 2019-12-20/tukker/1916, BA-01 (plattegronden en doorsneden)
5	A. Bebouwingsstaat Tukker, update 19 juni 2024 B. Overzicht op kaart te slopen resp niet te bouwen (in rood), Tukker C. Overzicht Tukker op kaart nieuwbouw (in blauw) en landschappelijke inpassing (in groen)



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 - - - Voorlopige kadastrale grens
 - - - Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overligetopografie

Voor een eensluidend uittreksel, v. 14 januari 2019
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

Zevenhuizen
 E
 529



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



BETREFT

Zevenhuizen E 529

LW/REFERENTIE

269495

GELEVERD OP

14-01-2019 - 15:35

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11021804885

VOLLEIG GESIGNALLEERD T/M

11-01-2019 - 14:59

VOLLEIG RIJGEWENKT T/M

11-01-2019 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Zevenhuizen E 529

Kadastrale objectidentificatie : 021510052970000

Kadastrale grootte 12.020 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101000 - 446144

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom

Koopjaar 1991

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken Hyp4 59296/109

Hyp4 11602/31 Rotterdam

Aanvullende stukken Hyp4 63144/94

Is aanvulling op Hyp4 59296/109

Hyp4 62853/108

Is aanvulling op Hyp4 59296/109

Naam gerechtigde

Geboren

Burgerlijke staat

huw [redacted] en gereg [redacted] nap (ten tijde van verkrijging)



GETREFF
Zevenhuizen E 529

UWKEPERENTIE
269495

GELEVERD OP
14-01-2019 - 15:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11021804885

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
11-01-2019 - 14:59

VOLLEDIG DUGEWERKT T/M
11-01-2019 - 14:59

BLAD
2 van 2

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97	Ingeschreven op	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 63481/187	Ingeschreven op	31-10-2013 om 09:00

Naam gerechtigde Liander Infra N.V.

Adres Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM

Postadres Postbus 50
6920 AB DUIVEN

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer 08021677 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT
Zevenhuizen E 530

UNIEFERENTIE
269495

GELIEVERD OP
14-01-2019 - 15:43

PROJECTIENOMMER
S11021805922

VOLLEDIG GESIGNALERD T/M
11-01-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
11-01-2019 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Zevenhuizen E 530

Kadastrale objectidentificatie : 021510053070000

Kadastrale grootte 12.020 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101022 - 446111

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom 1.100,-

Koopjaar 1991

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 59296/109	Ingeschreven op 23-12-2010 om 09:00
	Hyp4 11602/31 Rotterdam	Ingeschreven op 26-06-1991
Aanvullende stukken	Hyp4 63144/94	Ingeschreven op 30-07-2013 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 59296/109	
	Hyp4 62853/108	Ingeschreven op 06-05-2013 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 59296/109	
Naam gerechtigde	[REDACTED]	
Adres	[REDACTED]	
Geboren	[REDACTED]	te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)



BETREFT
Zevenhuizen E 530

UW REFERENTIE
269495

GELIEVERD OP
14-01-2019 - 15:43

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11021805922

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
11-01-2019 - 14:59

VOLLEDIG BINGEWERKT T/M
11-01-2019 - 14:59

BLAD
2 van 2

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uitstukken Hyp4 69849/97

Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10

Hyp4 63481/187

Ingeschreven op 31-10-2013 om 09:00

Naam gerechtigde Liander Infra N.V.

Adres Utrechtseweg 68

6812 AH ARNHEM

Postadres Postbus 50

6920 AB DUIVEN

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer 08021677 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

BIJLAGE 2

Ruimtelijke Onderbouwing t.b.v. de woning naast Bierhoogtweg 7a

Datum: 17 juni 2024

1. Bestaande situatie BHW 27 (bestaande fabriek Mr. John.)



Bestaande situatie BHW 27 (Google maps satellietfoto)



Bestaande situatie BHW 27 zoals gezien vanaf de Zuidelijke Dwarsweg (Google maps streetview)

Toekomstige situatie BHW 27 met landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing aan de Zuidelijke Dwarsweg zijde en aan de achterkant van het kavel.



Toekomstige situatie BHW 27 (bewerkte Google maps satellietfoto)

2. Bestaande situatie BHW 25



Bestaande situatie BHW 25 (Google maps satellietfoto)

Vergunde situatie BHW 25

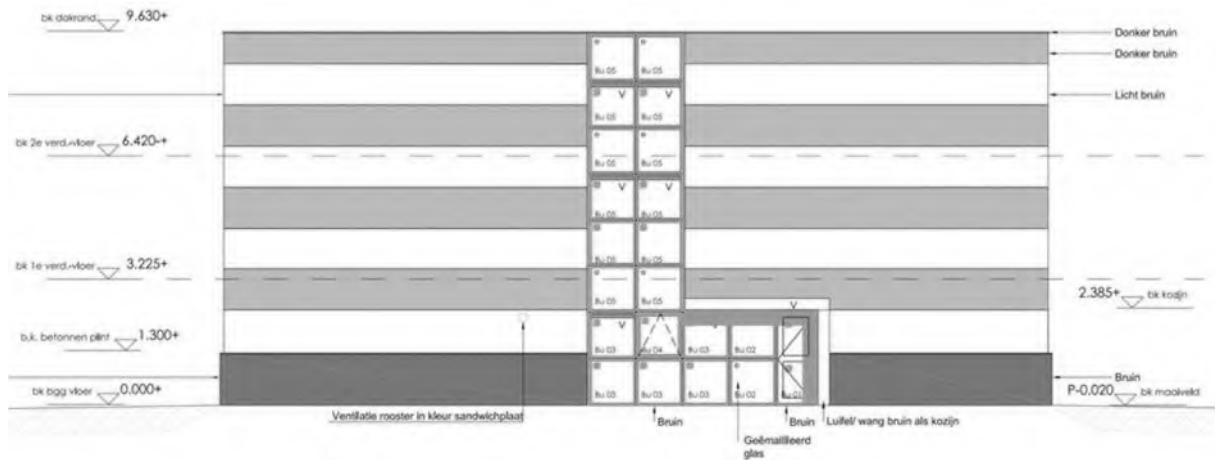
De omgevingsvergunning voor het opslaggebouw voor verhuur van boxen is onherroepelijk vergund op 11 maart 2020 en bestaat uit 3 lagen van elk 909 m² (begane grond, 1^e en 2^e verdieping).



Situatietekening BA-00 d.d. 20-12-2019 van de omgevingsvergunning

Vergunde situatie BHW 25, vervolg

Onderstaande gevels zijn uit tekening BA-02 d.d. 20-12-2019 van de omgevingsvergunning.



Voorgevel (Zuid-West)



Linkerzijgevel (Noord-West)



Rechter zijgevel (Zuid-Oost)

Toekomstige situatie BHW 25

Geen opslaggebouw en met landschappelijke inpassing aan de Zuidelijke Dwarsweg zijde en aan de achterkant van het kavel.



Toekomstige situatie BHW 25 (bewerkte Google maps satellietfoto)

3. Bestaande situatie BHW 23

Alle bebouwing, met uitzondering van de woning en de schuur, verwijderen.



Huidige situatie BHW 23 (Google maps satellietfoto)

Toekomstige situatie BHW 23



Toekomstige situatie BHW 23 (bewerkte Google maps satellietfoto)

4. Bestaande situatie BHW 19

De bestaande schuren op voor en achter terrein zullen verwijderd worden.



Huidige situatie BHW 19 (Google maps satellietfoto)

Toekomstige situatie BHW 19

Op het achter terrein zal een nieuw gebouw met aanduiding “kantoor” worden gebouwd.



Toekomstige situatie BHW 19 (bewerkte Google maps satellietfoto)

N.B.: Verbeelding van het nieuwe gebouw t.b.v. de functie “kantoor” op het achter terrein zal desgewenst de verschijningsvorm hebben van een boeren schuur, is indicatief en zal nog worden afgestemd met de gemeente i.v.m. de eisen van de welstand / de beeldkwaliteit.

5. Bestaande situatie BHW 15 & 17 (de slachterij)



Huidige situatie BHW 15 & 17 (Google maps satellietfoto)

Toekomstige situatie BHW 15 & 17



Toekomstige situatie BHW 15 & 17 (Google maps satellietfoto)

NB: Verbeelding van het nieuwe opslaggebouw is indicatief (maatvoering is wel afgesproken) en zal nog worden afgestemd met de gemeente i.v.m. de eisen van de welstand / de beeldkwaliteit.

6. Bestaande situatie BHW 13a

Huidige grote schuur te verwijderen.



Huidige situatie BHW 13a (Google maps satellietfoto)

Toekomstige situatie BHW 13a



Toekomstige situatie BHW 13a (bewerkte Google maps satellietfoto)

7. Bestaande situatie naast BHW 7a

Kadastraal bekend Zevenhuizen, E-529



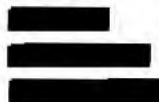
Huidige situatie naast BHW 7a (Google maps satellietfoto)

Toekomstige situatie naast BHW 7a

Bestemde vlakken gelijk aan BHW 7a.



Toekomstige situatie BHW 7a (bewerkte Google maps satellietfoto)



Postbus 45
2800 AA Gouda
088 - 54 50 000
www.odmh.nl

AW Exploitiemaatschappij B.V.
[Redacted]
Bierhoogtweg 17
2761 JH Zevenhuizen

Verzenddatum	11-03-2020
Ons kenmerk	2019719079
Uw kenmerk	
OLO-nummer	4851371
Bijlage	1

Onderwerp
Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer [Redacted],

Als Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) voeren wij voor de gemeente Zuidplas verschillende taken uit op het gebied van milieu en bouw- en woningtoezicht.

Op 20 december 2019 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het bouwen van een opslaggebouw op de locatie Bierhoogtweg 25a1 t/m 25a19, 25b1 t/m 25b18 en 25c1 t/m 25c18 in Zevenhuizen.

Bijlage en kennisgeving besluit

In de bijlage vindt u ons besluit. Over dit besluit wordt een openbare kennisgeving gedaan in het gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl.

Wanneer u het niet eens bent met dit besluit, kunt u eerst bellen voor meer informatie of om vragen te stellen aan de behandelend ambtenaar die bovenaan deze brief wordt genoemd. In het algemeen blijkt dat met een telefoontje veel kan worden opgelost. Bezwaar maken is dan misschien niet meer nodig. U mag natuurlijk ook meteen een bezwaarschrift indienen. De procedure hiervoor staat in het bijgevoegde besluit.

Betaling leges

Voor de behandeling van uw aanvraag bent u kosten (leges) verschuldigd. Voor de betaling van het legesbedrag ontvangt u van de gemeente Zuidplas binnenkort een nota. Op deze nota wordt vermeld hoe u eventueel bezwaar kunt maken tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen. U vindt de contactgegevens en het kenmerk bovenaan deze brief. Als u wilt reageren op deze brief vragen wij u dit kenmerk te noemen, zodat wij u sneller van dienst kunnen zijn.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Zuidplas,
namens dezen,



Teamleider Vergunningverlening
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

Bijlage: Definitief besluit (ons kenmerk 2020073166)

Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

het bouwen van een opslaggebouw

1 Aanleiding

Op 20 december 2019 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft het bouwen van een opslaggebouw gelegen aan de Bierhoogtweg 25a1 t/m 25a19, 25b1 t/m 25b18 en 25c1 t/m 25c18 in Zevenhuizen.

Wij zijn bevoegd gezag voor het behandelen van deze aanvraag. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

2 Besluit

Wij besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit:

- A. De aangevraagde omgevingsvergunning, onder bijgevoegde voorschriften, te verlenen voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo).
- B. De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:
- Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk 2019719144);
 - 2019-12-20 / Tukker / 1916 / Brief aan gemeente Zuidplas m.b.t. Aanvraag omgevingsvergunning (ons kenmerk 2019719080);
 - 2019-12-20 / Tukker / 1916, BS-00 / Bestaande situatie (ons kenmerk 2019719094);
 - 2019-12-20 / Tukker / 1916, BA-06 / Buiten kozijnen (ons kenmerk 2019719092);
 - 2019-12-20 / Tukker / 1916, BA-02 / Gevels (ons kenmerk 2019719085);
 - 2019-12-20 / FM 16695-1-NO-003 / Notitie Brandveiligheid opslaggebouw (ons kenmerk 2019719136);
 - 2019-12-20 / Tukker / 1916, BA-05 / Binnenkozijnen (ons kenmerk 2019719090);
 - 2019-12-20 / Tukker / 1916, BA-01 / Plattegronden en doorsneden (ons kenmerk 2019719083);
 - 2019-12-20 / Tukker / 1916, BA-04 / principe details Horizontaal (ons kenmerk 2019719089);
 - 2019-11-20 / 0456870.100 / bodem en asbest onderzoek Geschoonde versie (ons kenmerk 2020023289);
 - 2019-12-20 / Tukker / 1916, 1 / Ventilatie- en daglicht (ons kenmerk 2019719100);
 - 2020-02-12 -Tukker - 1916 BA-00 A3 - Nieuwe situatie (ons kenmerk 2020045939);
 - 2020-02-12 - Tukker - 1916 BA-03 A0 - principe details verticaal (ons kenmerk 2020045941);
 - 2020-02-27 - 0456870.100 - antea group - Nader bodemonderzoek Bierhoogtweg 27 te Zevenhuizen - Geschoonde versie (ons kenmerk 2020068234);

Omdat de stukken die u bij de aanvraag heeft ingediend bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet met de beschikking meegezonden.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Dit is de dag na verzending van de vergunning (artikel 6.1 lid 1 Wabo). Wij publiceren dit besluit. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken. Als u begint met de werkzaamheden voordat de termijn voor het indienen van bezwaren voorbij is, handelt u op eigen risico. Wij adviseren u daarom om deze termijn af te wachten.

3 Rechtsbeschermingsmiddelen

Tegen dit besluit kunnen de volgende rechtsmiddelen worden aangewend.

Bezwaar

Als u vragen heeft over dit besluit, dan kunt u bellen voor meer informatie. U kunt bellen met 088 - 54 50 000. In het algemeen blijkt dat met een telefoontje veel kan worden verduidelijkt. Bezwaar maken is dan misschien niet nodig. Belanghebbenden kunnen natuurlijk ook meteen een bezwaarschrift indienen. Als u een bezwaarschrift wilt indienen, doe dat dan binnen de wettelijke termijn van zes weken. Deze termijn gaat in op de dag na verzending van het besluit.

Het adres voor het indienen van bezwaar is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas (Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel).

Zet in uw bezwaarschrift ten minste:

1. Uw naam en adres.
2. De datum van uw bezwaarschrift.
3. Het nummer van het besluit. U kunt ook een kopie van het besluit bijvoegen.
4. De reden waarom u het niet eens bent met dit besluit.
5. Uw handtekening.

Het verzoek is om een kopie van het besluit bij te voegen en uw telefoonnummer en e-mailadres te vermelden.

U kunt ook digitaal een bezwaarschrift indienen. Informatie hierover vindt u op de website van de gemeente Zuidplas.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit niet op.

Voorlopige voorziening

Hebt u een bezwaarschrift ingediend en meent u dat uw belangen zo zwaar wegen dat u de beslissing op uw bezwaren niet kunt afwachten? De Algemene wet bestuursrecht geeft u dan de mogelijkheid om een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank (Postbus 20302, 2500 EH Den Haag).

U kunt ook digitaal een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> voor meer informatie over het digitaal indienen van een verzoek om voorlopige voorziening.

Aan de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Dit besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure (paragraaf 3.2 Wabo).

Na ontvangst van de aanvullende gegevens voldoen de aanvraag en de daarbij gevoegde bescheiden aan de eisen die het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht daaraan stellen. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen.

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

- Het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Herziening Zuidplaspolder 1" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming "Bedrijf". Het ingediende bouwplan is in overeenstemming met dit bestemmingsplan.
- Het plan is gelegen in een welstandvrij gebied. De aanvraag is daarom niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.
- Op grond van de verstrekte gegevens en bescheiden is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

Dit document is digitaal vastgesteld.

Voorschriften

1 Bouwen

- 1.1 De start en afronding van de werkzaamheden moeten gemeld worden bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland. Dit kan door toezending van een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v. start/afronding werkzaamheden, locatie + ons kenmerk 2019719079.
- 1.2 Ten minste 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden moeten de onderstaande gegevens ter goedkeuring bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH worden voorgelegd via <http://constructiestukken.odmh.nl/>. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:

constructie

- a. de statische berekeningen en tekeningen van de draag- en stabiliteitsconstructies. Met de statische berekeningen moet aangetoond worden dat de sterkte, stijfheid en stabiliteit van het bouwwerk na uitvoering van het bouwplan voldoende is verzekerd.
 - b. het palenplan, inclusief de statische berekeningen en tekeningen. Het draagvermogen van de palen moet door middel van een berekening worden vastgesteld op basis van een ter plaatse gemaakte sondering.
 - c. de (detail)tekeningen en statische berekeningen van de balustrade, de hekken langs de trappen en trapgaten.
 - d. de tekeningen en statische berekeningen van de te maken trappen.
 - e. constructieve details, verankeringen, gewicht- en stabiliteitsberekeningen.
 - f. de gegevens, waaronder het type heiblok en de afmetingen van de funderingspalen, met betrekking tot het heiwerk.
- 1.3 Uit een te overleggen verklaring moet duidelijk blijken dat de integrale constructieve veiligheid is gewaarborgd door een deskundige, in opdracht van de vergunninghoud(st)er aangewezen coördinerend constructeur, voor alle constructieve onderdelen behorende bij dit bouwplan. Alle aan te leveren constructieve stukken dienen gecontroleerd en afgetekend te zijn door de aangewezen coördinerend constructeur.
- 1.4 Het heiwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.
- 1.5 De capaciteit van de bluswatervoorzieningen dient minimaal 60 m³/h gedurende een onafgebroken levertijd van 6 uur te bedragen.
- 1.6 De mechanische ventilatie moet worden uitgevoerd met de mogelijkheid om deze uit te schakelen. Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen (Visie Externe Veiligheid gemeente Zuidplas).
- 1.7 Het uitgevoerde bodemonderzoek is niet zonder meer rechtsgeldig als bewijsmiddel bij hergebruik van vrijkomende grond. Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt toegepast kan deze mogelijk worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie over de vereiste partijkeuring en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling expertise van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000.

- 1.8 Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
- gevaarlijk aangeduide afvalstoffen (hoofdstuk 17 Regeling Europese afvalstoffenlijst);
 - steenachtig sloopafval, gipsblokken en gipsplaatmateriaal, indien meer dan 1 m³;
 - bitumineuze of teerhoudende dakbedekking, indien meer dan 1 m³;
 - teer- of niet teerhoudend asfalt, indien meer dan 1 m³;
 - dakgrind, indien meer dan 1 m³;
 - overig afval.
- Gevaarlijke stoffen zoals hierboven genoemd mogen niet worden gemengd of gescheiden. De fracties moeten op het bouwterrein gescheiden worden gehouden en gescheiden worden afgevoerd.
- 1.9 Ten aanzien van het rioleringsstelsel gelden de volgende eisen:
- a. het stelsel moet gescheiden worden uitgevoerd;
 - b. het hemelwater moet naar het open water c.q. indien aanwezig op het hemelwaterriool worden afgevoerd. Als het laatste niet aanwezig is moet het hemelwater op het gemengde riool straatkolkenriool worden afgevoerd;
 - c. het vuilwater moet op het gemeentelijk riool worden aangesloten;
 - d. de plaats en hoogte van de aansluiting(en) op het gemeentelijk riool moet op aanwijzing van de gemeente bepaald worden. Het maken van die aansluiting op het gemeentelijk riool wordt in opdracht van de gemeente op kosten van de aanvrager uitgevoerd. Voor meer informatie of het verkrijgen van toestemming kunt u contact opnemen met uw gemeente.
- 1.10 De afdeling Bouw- en Woningtoezicht moet op basis van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo schriftelijk in kennis worden gesteld van:
- de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - de aanvang van het storten van beton, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - het plaatsen van de (hoofddraag)staalconstructie, ten minste twee werkdagen van tevoren.
 - de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten, ten minste 2 werkdagen voor voltooiing.
- Dit kan door te mailen naar bwt@odmh.nl of per brief naar ODMH, afdeling BWT, team TTH, Postbus 45, 2800 AA GOUDA.

Mededelingen

Algemeen

1. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
2. Bij correspondentie over dit besluit en bij het indienen van (vervolg)bescheiden graag het kenmerk 2019719079 vermelden.
3. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: www.mijnaansluiting.nl.

Overige toestemmingen

4. Voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets dergelijks op de openbare weg of in het plantsoen is mogelijk een afzonderlijke toestemming nodig.

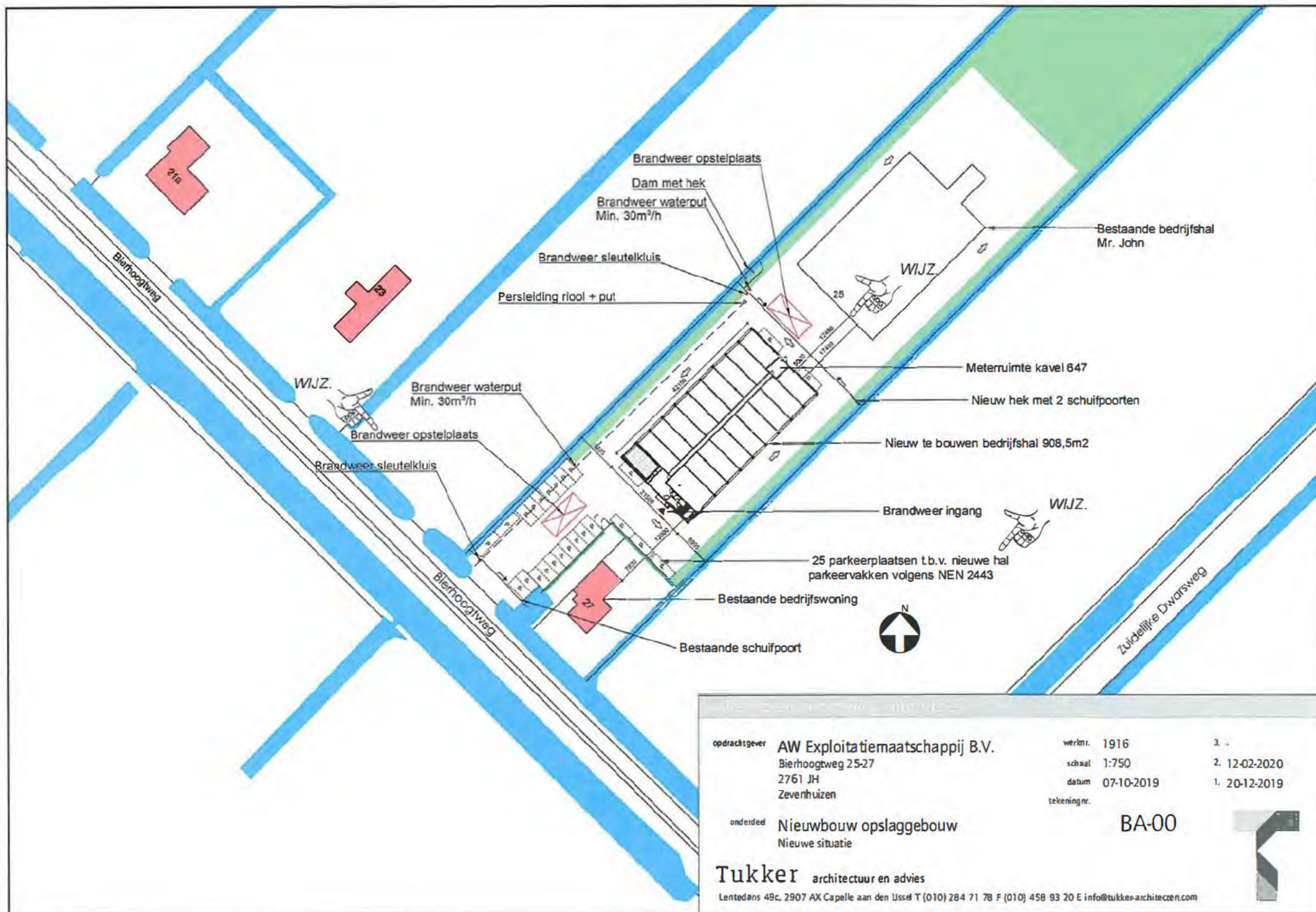
5. Indien er meer dan 10 m³ afval vrijkomt dan zal hiervoor een sloopmelding moeten worden gedaan. Ook als er sprake is van het verwijderen van asbest. Bij het uitvoeren van verbouw-, renovatie- en/of sloopwerkzaamheden aan bouwdelen van vóór 1994, moet worden vastgesteld of de betreffende bouwdelen asbesthoudend materiaal bevatten. Dit vaststellen kan wettelijk alleen door een gecertificeerd inventarisatiebedrijf in de vorm van een asbestinventarisatierapport. Wanneer blijkt dat er asbesthoudend materiaal verwijderd zal worden moet hiervoor ten minste 4 weken voor het uitvoeren van de werkzaamheden via www.omgevingsloket.nl een sloopmelding te worden gedaan vergezeld van een asbestinventarisatierapport (SC-530).
6. Omdat u een activiteit uitvoert in de buurt van water of een dijk gelden er mogelijk aanvullende regels van het waterschap. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het waterschap. Zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijn-waterschap.
7. Het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden dient u te allen tijde contact op te nemen met het waterschap in uw regio. Zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijn-waterschap.
8. Wij wijzen u erop dat activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving een negatieve invloed kunnen hebben op beschermde dieren en/of planten. De kans is namelijk aanwezig dat er beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie waarop u de werkzaamheden wilt uitvoeren. Om te bepalen of er beschermde dieren en/of planten voorkomen op of nabij uw locatie, adviseren wij u een deskundige in te schakelen. Uit onderzoek van deze deskundige kan blijken dat er eveneens een aanvraag voor het onderdeel 'handelingen met gevolgen voor beschermde planten en dieren' noodzakelijk is.

Aandachtspunten tijdens uitvoering

9. Indien het noodzakelijk is dat de openbare weg en of het trottoir geheel of gedeeltelijk moet worden afgesloten of dat op een andere wijze het verkeer wordt belemmerd of mogelijk in gevaar wordt gebracht moet vooraf overleg worden gevoerd met de inspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
10. Vóór de start van heiwerkzaamheden en/of graafwerkzaamheden moet via een KLIC-melding informatie over de ligging van kabels en leidingen worden opgevraagd. Dit om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen. De KLIC-melding kan worden gedaan via de website: www.klic.nl of telefoonnummer 0800 0080.
11. Indien er grond van de locatie moet worden afgevoerd en ergens anders zal worden toegepast, moet de kwaliteit van de vrijkomende grond worden bepaald. Afhankelijk van de toepassing van de vrijkomende grond dient de grond te worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie over de vereiste partijkeuring en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling expertise van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000.
12. Alle schade die toegebracht wordt aan gemeentelijke eigendommen als straat, trottoir, plantsoen, riool, zullen bij de vergunninghouder worden geclaimd. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.
13. Wij wijzen u erop dat u naast de omgevingsvergunning rekening moet houden met het privaatrecht (het onderlinge recht tussen privépersonen) op grond van het Burgerlijk Wetboek.

Brandveiligheid

14. Op de nieuwe situatietekening zijn ter plaatse van de hekwerken zogeheten sleutelkluizen omschreven. Ontsluiting van het hekwerk middels dit systeem wordt voor dit bouwwerk met bijbehorende gebruiksfunctie en omvang niet meer toegepast. Bij een brandmelding zal er vanuit worden gegaan dat de melder/sleutelhouder aanwezig zal zijn om de brandweer op te vangen en toegang te verschaffen tot het terrein en bouwwerk.
15. In het bouwwerk of op het bouwterrein tijdens het (ver)bouwen van het bouwwerk, waarop deze omgevingsvergunning activiteit bouwen betrekking heeft adviseren ij de volgende documenten aanwezig te hebben:
 - Een kopie van de omgevingsvergunning activiteit bouwen en de daarbij behorende tekeningen.
 - Een overzicht van productinformatie en/of testrapportages van de aanwezige brandveiligheidsmaterialen die betrekking hebben op de brand- en rookwerendheid.
 - Een bouwveiligheidsplan waarin de bereikbaarheid van hulpdiensten, bluswatervoorzieningen en brandveiligheidsvoorzieningen tijdens de bouw staan omschreven.



opdrachtgever **AW Exploitaatiemaatschappij B.V.**
 Bierhoogweg 25-27
 2761 JH
 Zevenhuizen

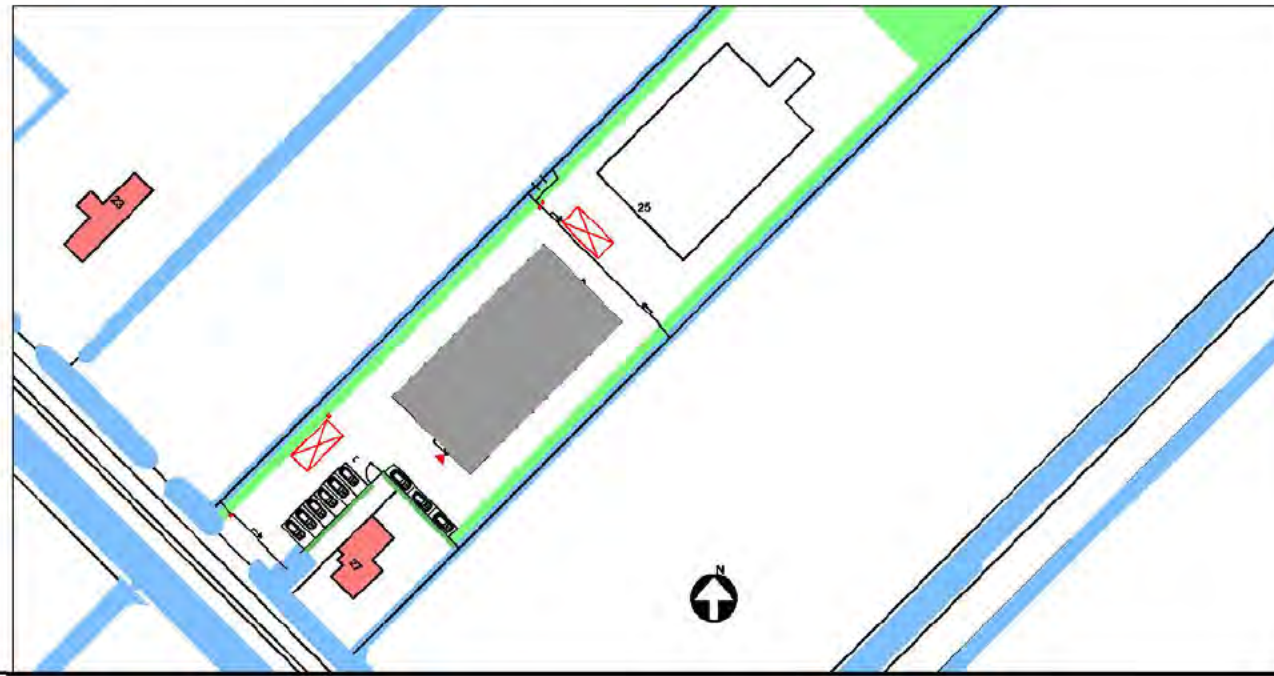
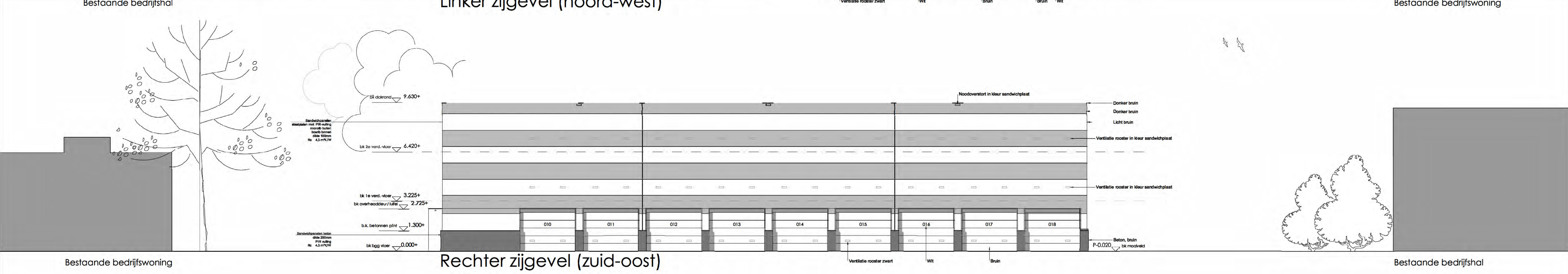
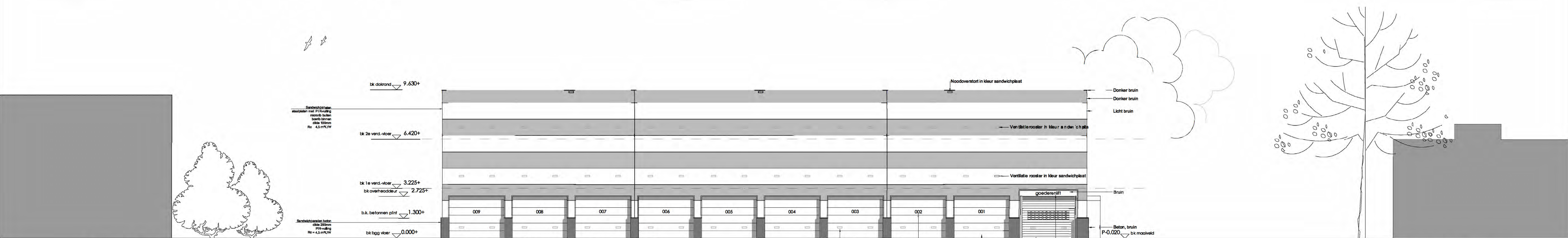
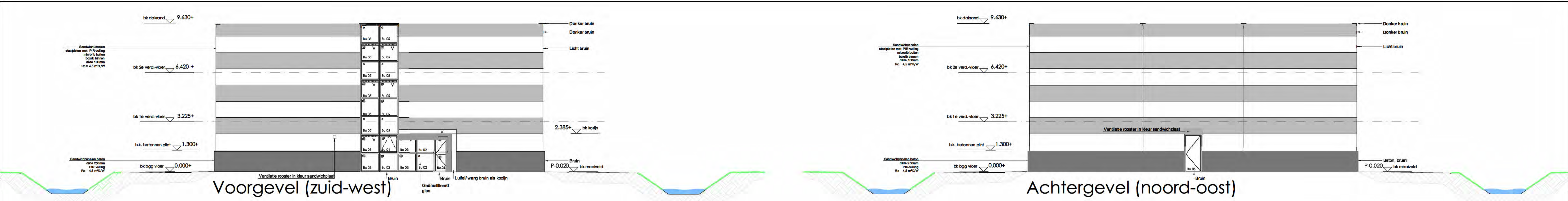
werkm. 1916
 schaal 1:750
 datum 07-10-2019
 tekeningnr. 3 -
 2. 12-02-2020
 1. 20-12-2019

onderdeel **Nieuwbouw opslaggebouw**
 Nieuwe situatie

BA-00

Tukker architectuur en advies

Lentedans 49c, 2907 AX Capelle aan den IJssel T (010) 284 71 78 F (010) 458 93 20 E info@tukker-architecten.com



	Sandwichpaneel (P/R)		20 min. WBDO zelfsluitende deur (NEN 8068)		Nooduitgang
	Sandwichplaat beton		30 min. WBDO zelfsluitende deur (NEN 8068)		Vluchtweg aanduiding
	Kalksandbetondekplaat		20 min. WBDO, let op deuren		Algemene noodverlichting (niet 3594)
	Betonnen wand / vloer		30 min. WBDO, let op deuren		Panicleuking (NEN-EN 1125)

Toe te passen brandvoorziening en rookontwikkeling per ruimtetype:

Ruimtetype (binnen)	Brandvoorzieningsklasse wanden EN 13501-1	Brandvoorzieningsklasse vloeren EN 13501-1	Rookproductieklasse vloeren/vloeren EN 13501-1
Industrie functie (anders)	D	D ₁	s2 / s1 ₂
Beschermde vluchtroute	D	D ₂	s2 / s1 ₂

- * Exacte maatvoering constructie volgens opgave constructeur;
* Exacte maatvoering en verloop leidingen, plaatsing en keuze toestellen in overleg met opdrachtgever, architect, leverancier en installateur;
* Het gehele bouwwerk bestaat uit één brandcompartiment;
* Inbraakwerendheid: hang- en sluitwerk conform Bouwbesluit 2012 en volgens NEN 5096;
* De toegepaste materialen dienen aan de juiste brand- en rookklasse te voldoen, conform artikel 2.67 lid 1, 2.68 lid 1, 2.3.4 en 5, 2.69 lid 1 en 2 en 2.70 lid 1 van het Bouwbesluit 2012;
* Rookroering volgens NEN 3215 en de voorschriften gemeente;
* Exacte indeling volgens opgave opdrachtgever / leverancier;
* Hoofdrisicogroep, volgens opgave constructeur, bestaat uit beton en staal. Beton en staal trappenruimte 30min. WBDO;
* Ventilatie ruiten volgens Bouwbesluit en NEN 1087;
* Harnaswater dak volgens afvoersysteem met onderdruk (Gebel Pluvia o.g.);
* Nood overstort afmetingen volgens opgave constructeur, uitvoeren in n.b. kleur, e.e.s. volgens details;
* Rook naar straat aanleggen en aansluiten op gemeentelijk riool;
* Weren van ratten en muizen volgens Bouwbesluit 2012;
* Veiligheidsvoorziening volgens EN 795:2012, CEN/TS 16415:2013, Bouwbesluit en andere van toepassing zijnde regelgeving;
* Brandweervoertuigen kunnen rond het gebouw parkeren, op de toegangsgehele komt een sleutelkuis om deze en het gebouw te betreden
* De bouwwerkzaamheden vinden plaats met een gesloten grondbalans

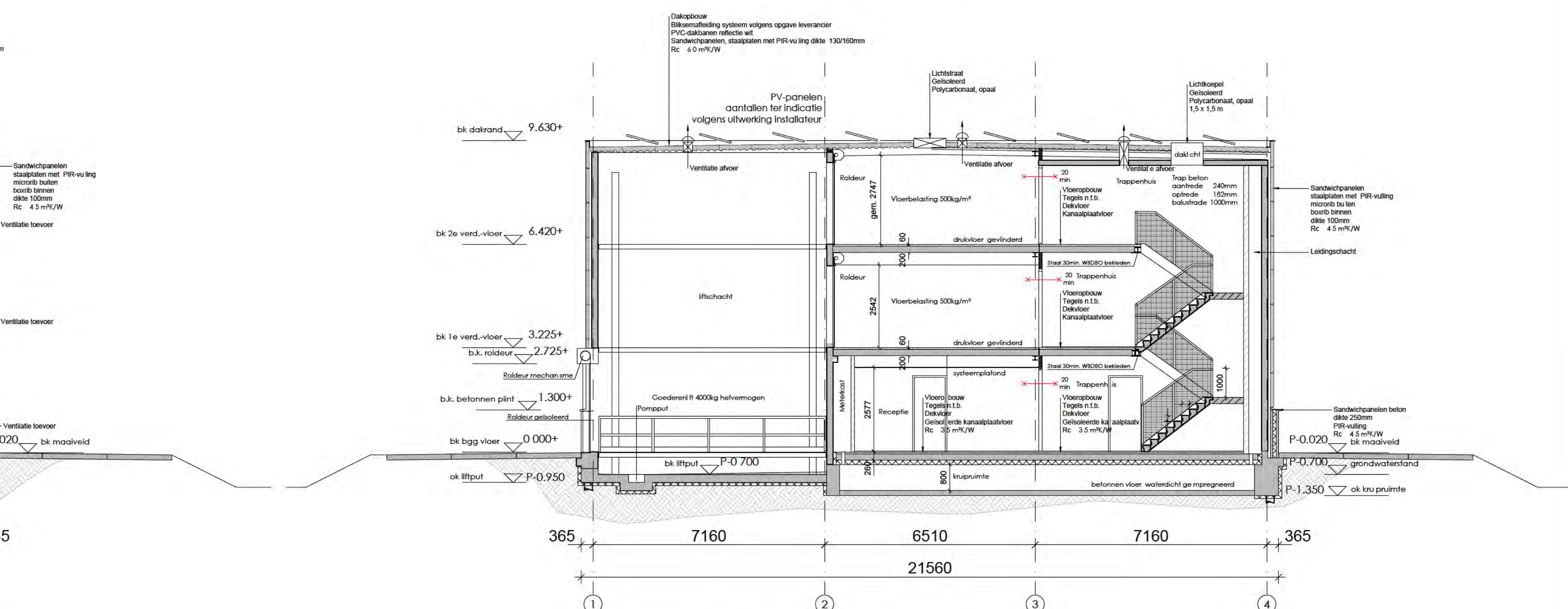
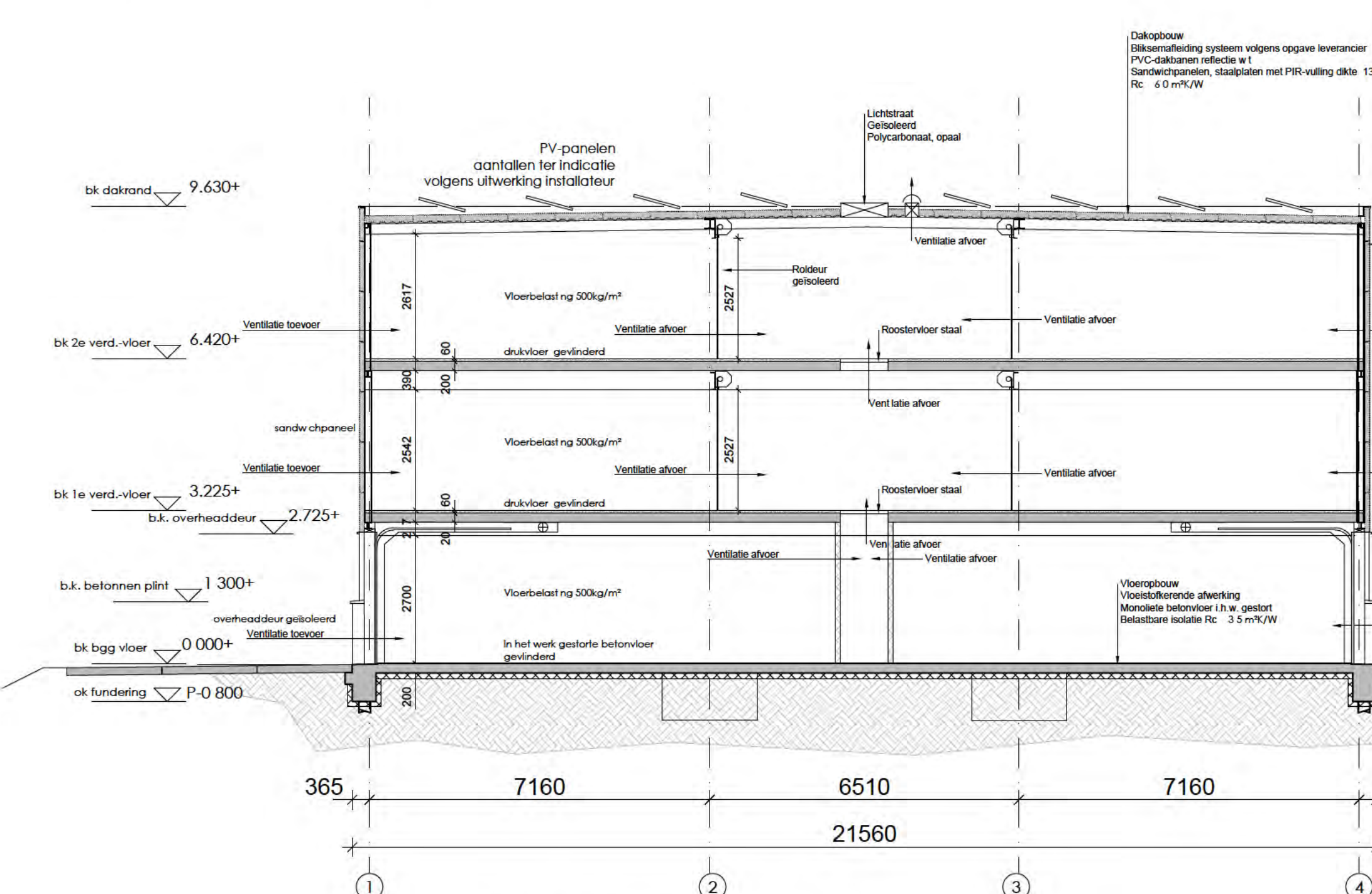
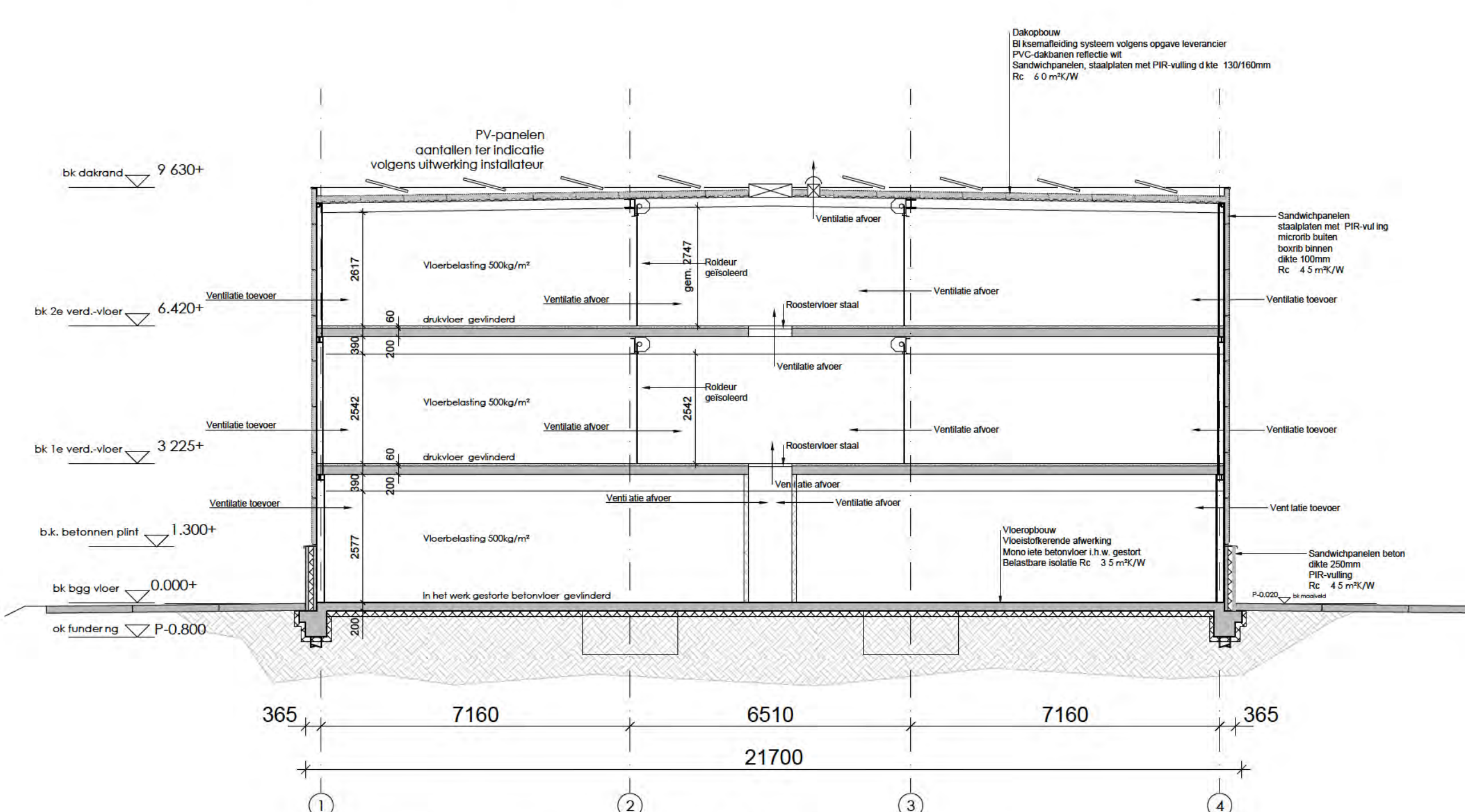
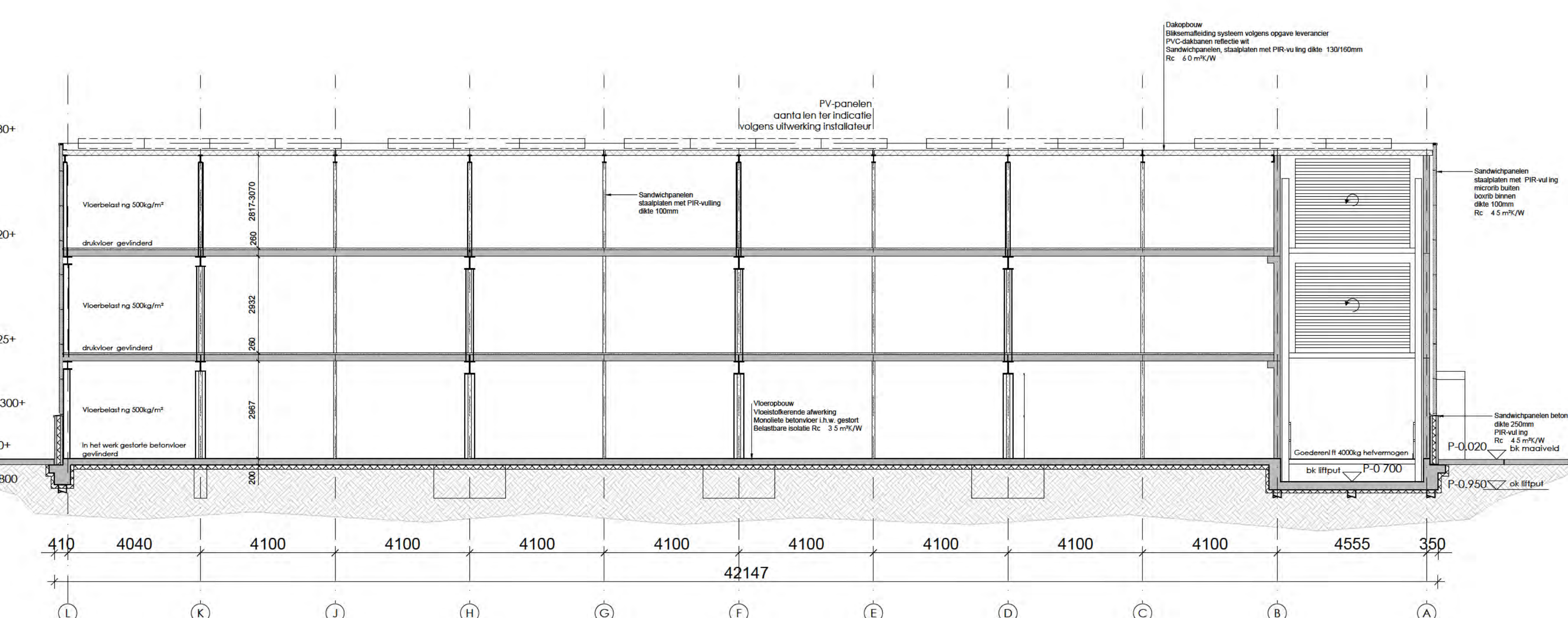
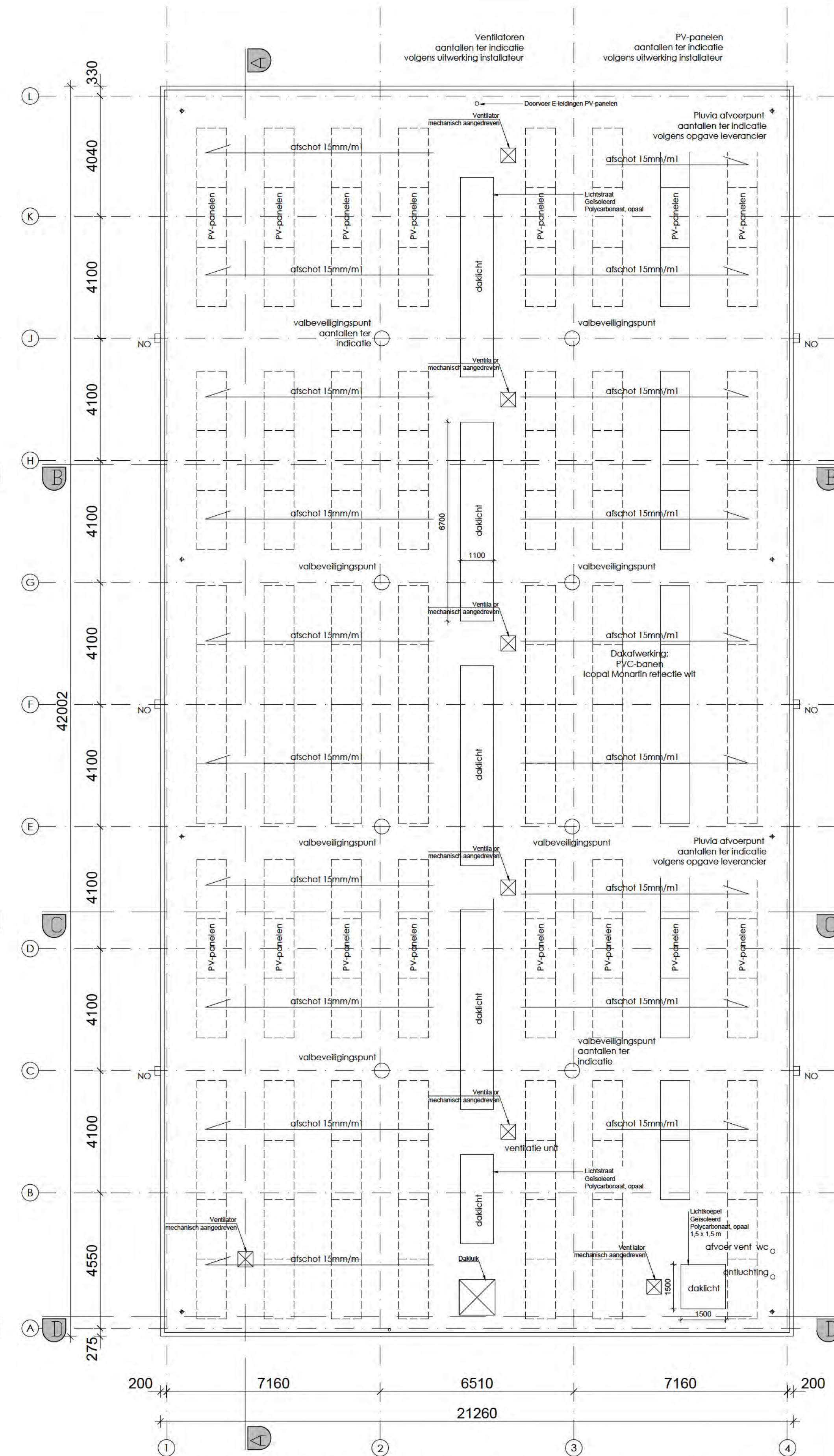
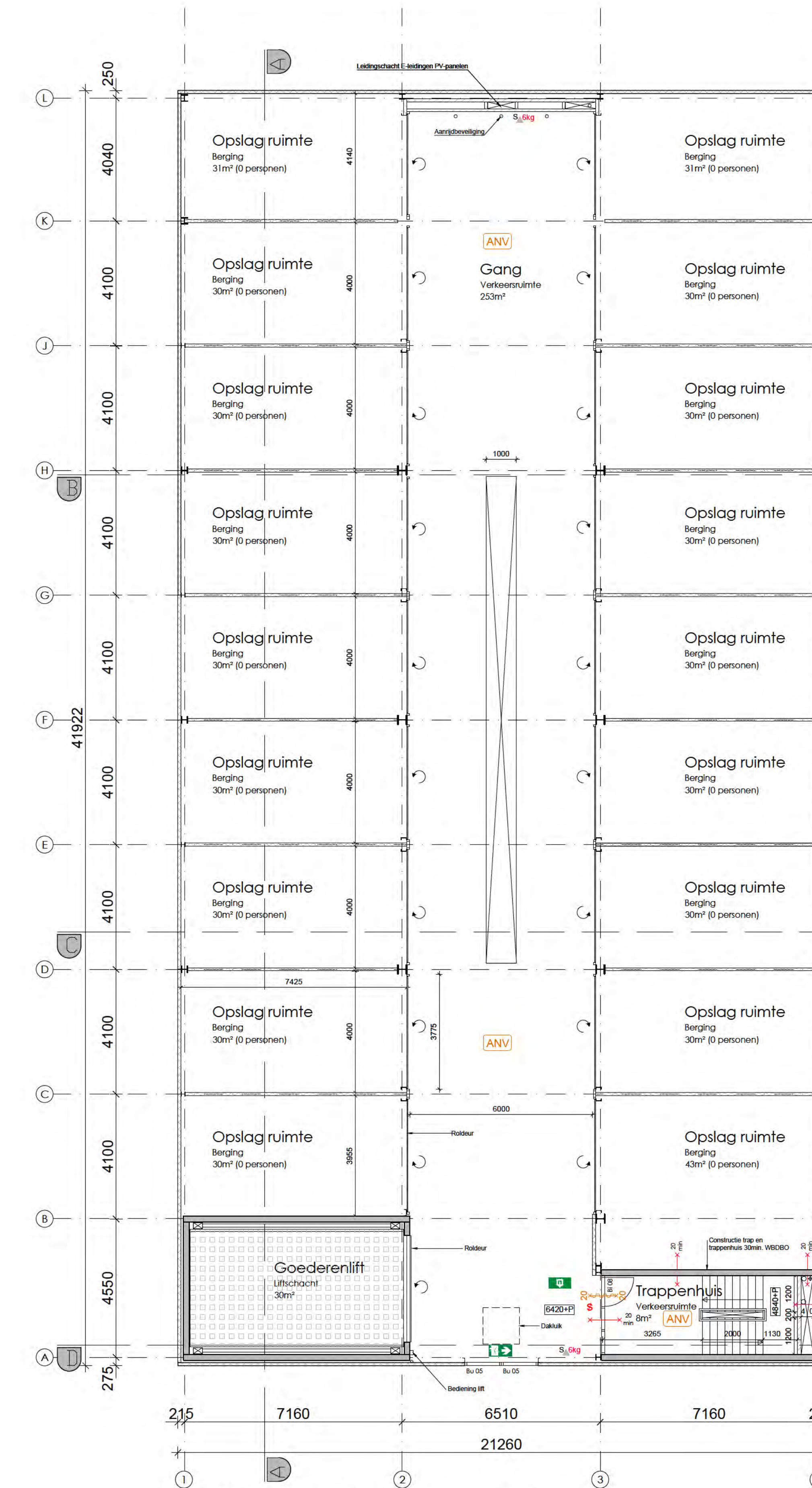
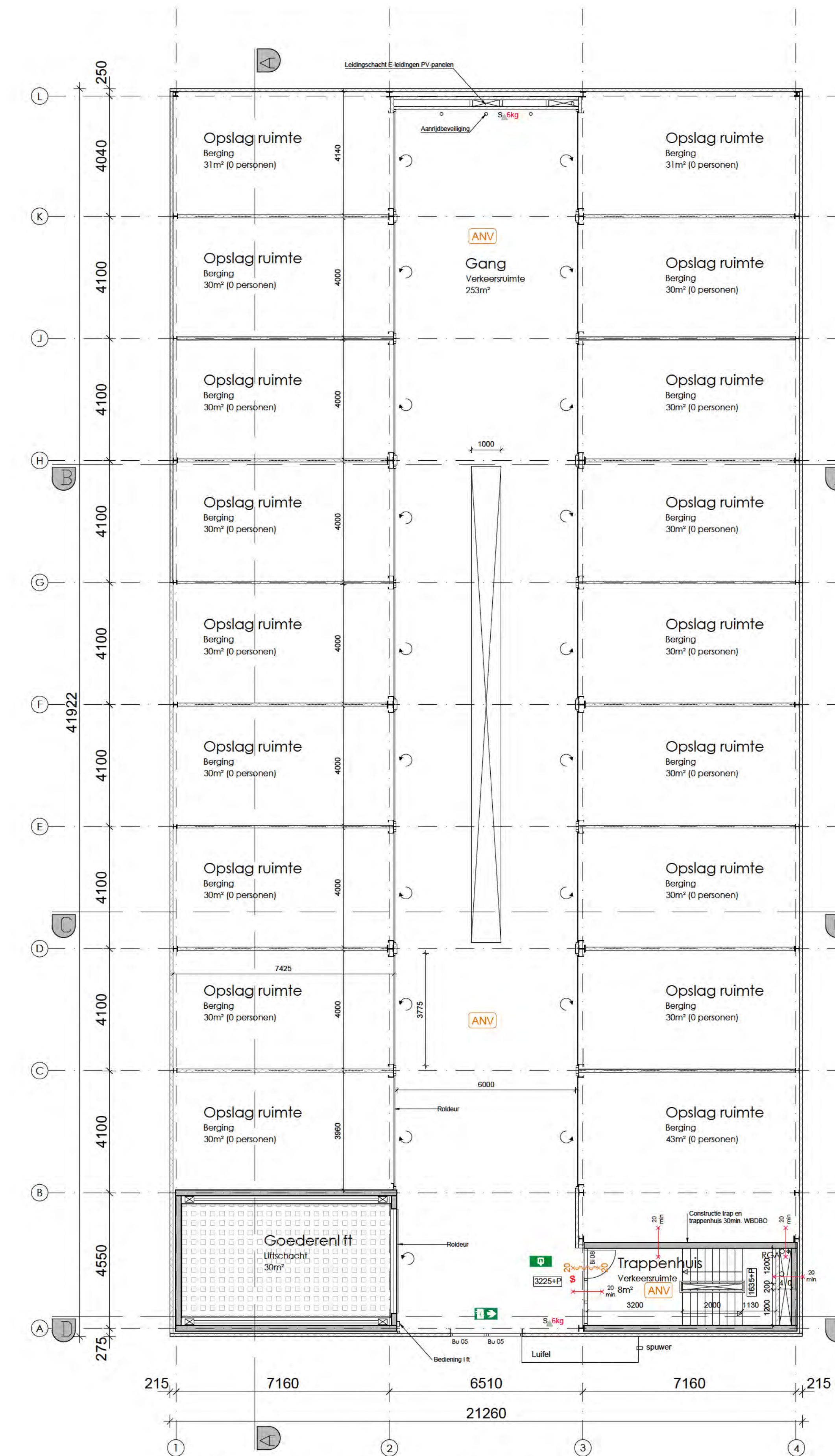
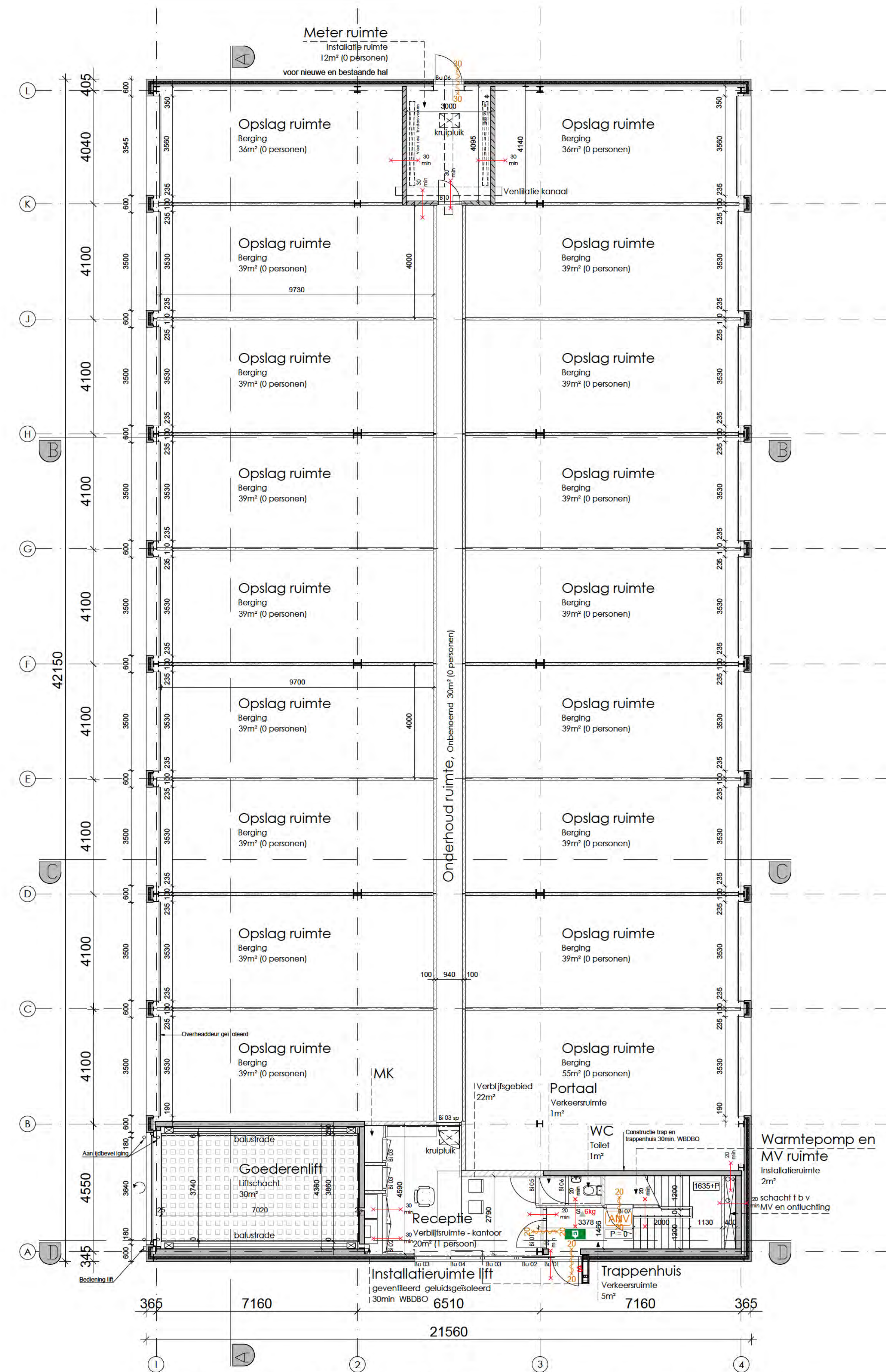
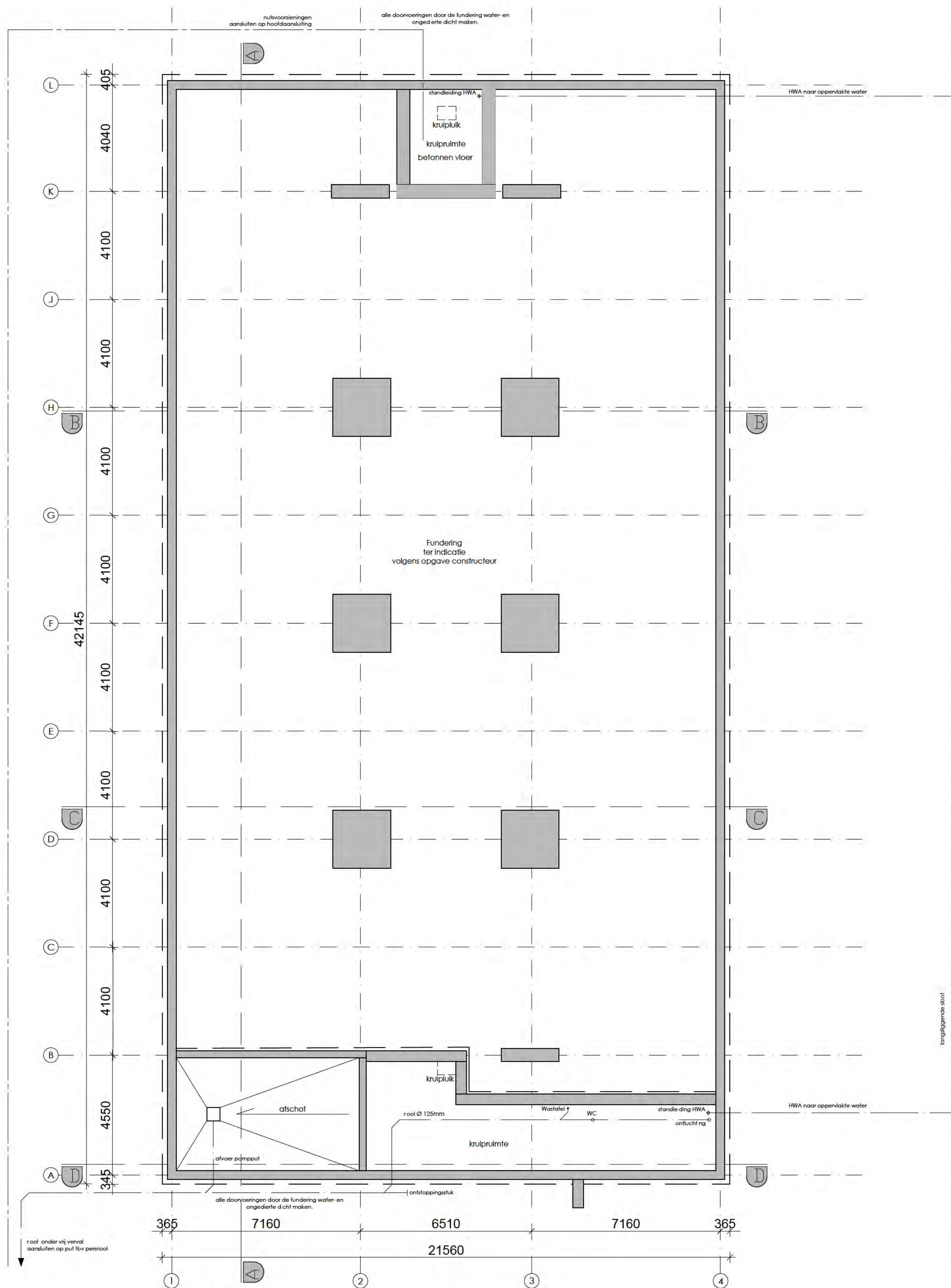
Soort box	m²	m²	aantal
L	30	88	30 x
XL	31	90	4 x
XXL	36	107	2 x
XXXL	39	116	15 x
XXXXL	43	126	2 x
XXXXXL	55	163	1 x

Bruto inhoud 8295,0 m³
Bruto vloeroppervlakte 2600,5 m²
Bebouwd oppervlakte 908,5 m²
Gebruiks oppervlakte 2475,0 m²

Alle maten in het werk controleren

opdrachtgever	AW Exploitiatiemaatschappij B.V.	werkn.	1916	6.	-
project	Nieuwbouw opslaggebouw Bierhoogweg 25/27 2761 JH Zevenhuizen	schaal	1:100	5.	-
ondertitel	Omgevingsvergunning aanvraag Gevels	datum	07-10-2019	4.	-
		status	DEFINITIEF	3.	-
		getekend	PS	2.	-
		formaat	1040 x 594	1.	20 12 2019
		tekeningenr.	BA-02		

Tukker architectuur en advies
Lenttedens 49c, 2907 AX Capelle aan den IJssel T (010) 284 71 78 F (010) 458 93 20 E info@tukker-architecten.com



SITUATIE 1500		Sandwichpanel (R4)		20 mm. WEIDBO verbuiddend naar NEN 1066		Nooduitgang
		Sandwichpanel met kalkdendronen bekitten naar vóór		20 mm. WEIDBO verbuiddend naar NEN 1066		'Vloeropening'
				30 mm. WEIDBO, tot op doorvenster		Algemeen noodverlief (nie 2004)
				30 mm. WEIDBO, tot op doorvenster		Platenkwaliteit NEN 1066
						Schuifveiligheid
Tien te passen brandveiligheids- en rookveiligheidsper normtype						
Raamtype (divers)	Brandveiligheidsklasse volgens EN 1363-1		Brandveiligheidsklasse volgens EN 1363-1		Rookproductieklasse volgens EN 1363-1	
Industrie functie (andere)	D	O _h			62 / 1%	
Bestemmingsdoel (jacht)	D	O _h			62 / 1%	

[illegible]

Soort box	m²	m³	aantal
L	30	88	30 x
XL	31	90	4 x
XXL	36	107	2 x
XXXL	39	116	15 x
XXXXL	43	125	2 x
XXXXXL	55	163	1 x

Inhoud inhoud	8299,0 m³
Inhoud vloeroppervlakte	2600,5 m²
Bebouwd oppervlakte	508,5 m²
Overbouw oppervlakte	2435,0 m²

Wat maakt in het werk verschillen				
opdrachtgever	AW Exp o'ta eemtschapp j BV	weken	1916	6
		schaal	1:1000	5
		datum	07-10-19	4
		status	D N1	3
project	Nieuwbouw opgeave Bierhofweg 2552 P1, Zeevalhuizen	personen	5	2
indeling	Omgevingssvergunning nu aanvrage Plattegronden en doorden	kosten	1688,- 840	1 2012-20
		interieurs		
			BA-01	



Tukker architecture and advice
Lindendreef 46, 2907 AK Ggelle van den IJssel T 010 284 71 78 F 010 438 93 22 - info@tukker-architecten.com

Clazing, Bierhoogtweg, kavels en gebouwen, compensatie d.d. 19 juni 2024

Locatie	Bebouwing behouden [m ²]	Bebouwing afbreken [m ²]	Bebouwing nieuw [m ²]
13a woning	94		
13a schuur	11		
13c loods		253	
13 totaal	105	253	
15 bouwwerk & garage (*1)		236	
15 opslag gebouw			240
15 totaal		236	240
17 slachterij	6.497		
17 kantine	86		
17 stikstof wasser	39		
17 container wasserij	100		
17 bedrijfswoning	244		
17 garage bedrijfswoning	81		
17 subtotaal voorterrein	7.047		
17 water zuivering	114		
17 subtotaal achterterrein	114		
17 potiersloge	19		19
17 totaal	7.180		19
19 woning	114		
19 loods vooraan		105	
19 loods achteraan		203	
19 kantoor			253
19 totaal	114	308	253
23 woning	116		
23 bijgebouw	75		
23 schuur 1		170	
23 schuur 2		256	
23 schuur 3		17	
23 schuur 4		36	
23 schuur 5		218	
23 schuur 6		103	
23 totaal	191	800	
27 woning	101		
27 schuur		22	
27 Mr. John	923		
27 totaal	1.025	22	
25 vergunde opslag (*2)		2.726	
TOTAAL	8.616	4.345	512

(*1) Opslaggebouw t.b.v. inhoud 11 zeecontainers met verpakkingsmateriaal met reeds afgesproken afmeting van 20x12 meter.

(*2) 3 laags opslaggebouw (3 x 909 m² = 2727m²), vergunning d.d. 11 maart 2020 (kenmerk 2019719079) onherroepelijk en bruikbaar, maar niet te bouwen.

