



*zevenhuizen-moerkapelle  
landelijk gebied 1990  
3e herziening*

*vastgesteld plan*

# zevenhuizen-moerkapelle

## landelijk gebied 1990, 3<sup>e</sup> herziening

vastgesteld plan

### procedure

| plannummer | datum       | raad         | gedeputeerde staten | beroep |
|------------|-------------|--------------|---------------------|--------|
| 11703 00   | 5 juni 2007 | 18 sept 2007 |                     |        |

Behoort bij het besluit van  
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland  
d.d. **20 MEI 2008**  
nr. PZH- *2008-17484*

opdrachtgever

ir R A Sips

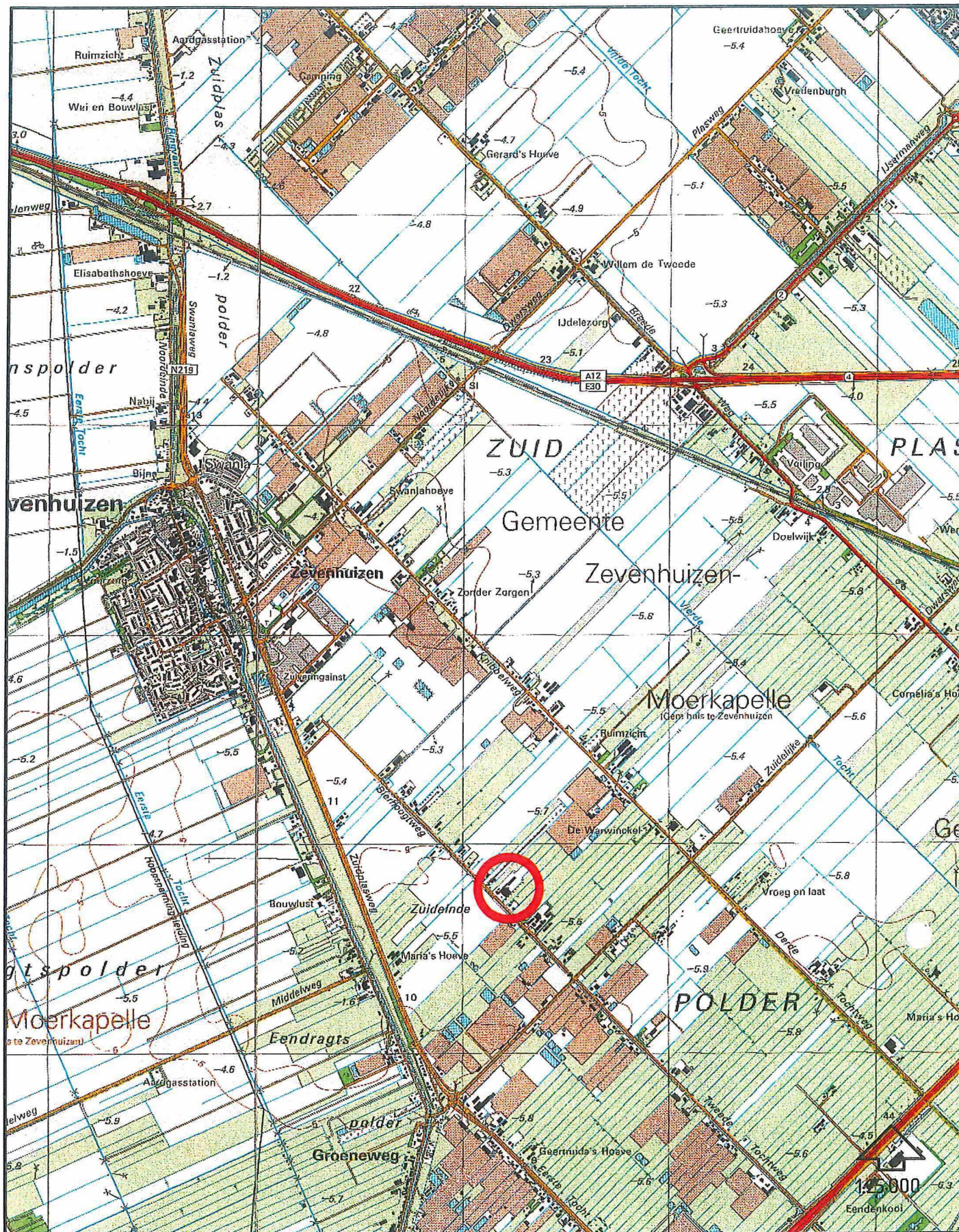
toelichting

# Inhoud van de toelichting

|                                                           |       |
|-----------------------------------------------------------|-------|
| <b>1. Inleiding</b>                                       | blz 3 |
| <b>2. Bouwvoornemen en bestemmingsplanherziening</b>      | 5     |
| 2 1    Bouwplan                                           | 5     |
| 2 2    Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1990              | 5     |
| 2 3    Herziening plankaart                               | 6     |
| <b>3. Beleids- en milieuaspecten</b>                      | 7     |
| 3 1    Rijksbeleid                                        | 7     |
| 3 2    Provinciaal en regionaal beleid                    | 7     |
| 3 3    Gemeentelijk beleid                                | 8     |
| 3 4    Ecologie                                           | 9     |
| 3 5    Milieuzonering                                     | 9     |
| 3 6    Luchtkwaliteit                                     | 10    |
| 3.7    Water                                              | 10    |
| 3 8    Bodem                                              | 10    |
| 3.9    Archeologie                                        | 10    |
| 3 10   Conclusie                                          | 11    |
| <b>4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | 13    |
| 4 1    Economische uitvoerbaarheid                        | 13    |
| 4 2    Inspraak                                           | 13    |
| 4.3    Overleg ex artikel 10 Bro                          | 15    |
| 4 4    Zienswijzen                                        | 15    |

## Bijlage:

- 1 Overlegreacties



figuur 1  
ligging plangebied

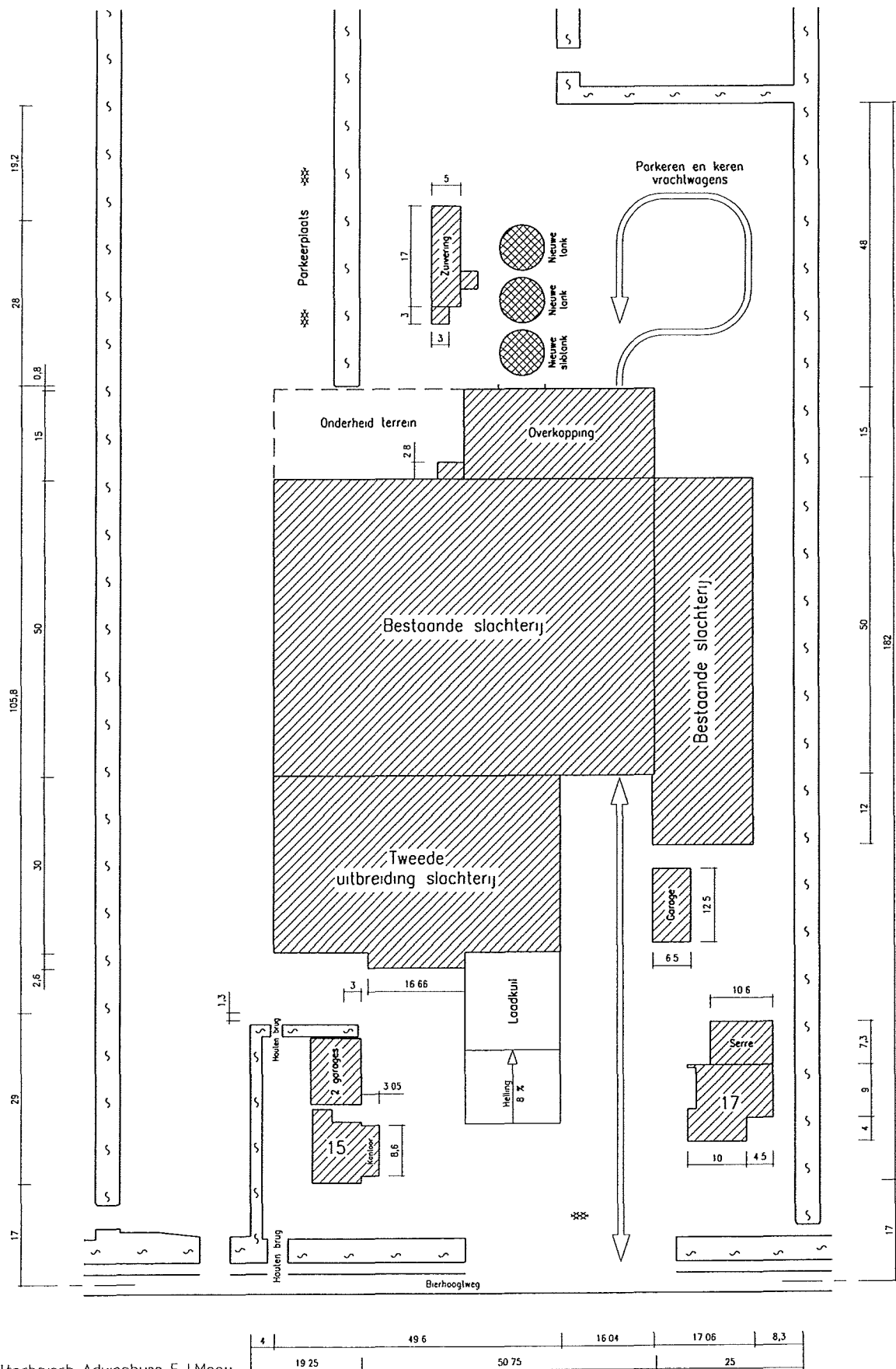
# 1. Inleiding

3

Exportslachterij Clazing BV, gevestigd aan de Bierhoogtweg 17 in Zevenhuizen, beoogt al enige tijd een herinrichting van diens perceel te realiseren. Dit past niet in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1990. Daarom is in het verleden door de gemeente vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend. Deze is bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 februari 2003 vernietigd. De reden hiervoor was dat naar de mening van de Afdeling voor het bouwvoornemen in kwestie een bestemmingsplanherziening dient te worden opgesteld.

Het onderhavige plan is aldus een herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1990 met als doel het juridisch-planologisch mogelijk maken van de door Clazing BV gewenste bebouwingsstructuur op zijn perceel. De herziening bestaat uit een aanpassing van de vigerende plankaart en gaat vergezeld van deze toelichting. De eerdere herziening met hetzelfde doel, vastgesteld op 7 september 2005 door de gemeenteraad van Zevenhuizen-Moerkapelle, is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van rechtswege van goedkeuring onthouden (d.d. 20 september 2006, kenmerk 200605261/2). De onderhavige herziening heeft aldus te gelden als een herziening op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor de ligging van het gebied waar de herziening betrekking op heeft wordt verwezen naar figuur 1.



1:1000

Bron: Civieltechnisch Adviesburo F.J. Mooy

figuur 2  
situatie

## 2. Bouwvoornemen en bestemmingsplanherziening

5

### 2.1. Bouwplan

Clazing BV is een kippenslachterij. Op het perceel in kwestie worden kippen aangevoerd die, na slachting, worden verpakt en gereedgemaakt voor vervoer. Mede ten behoeve van milieu- en hygiëne-eisen zijn diverse aanpassingen in de bedrijfsvoering noodzakelijk. De belangrijkste aanpassing betreft de routing: de productstromen van nog te verwerken en van verwerkte kippen mogen niet – ter voorkoming van kruisbesmetting – door elkaar heen lopen. Dit betekent concreet dat er extra verharding moet worden aangebracht voor het uitgaande verkeer.

Wat bebouwing betreft komt dit neer op de sloop van het oude slachterijgedeelte. Dit deel komt nieuw terug en wordt aan de bestaande slachterij gebouwd. Voor het bouwvoornemen wordt verwezen naar figuur 2.

### 2.2. Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1990

Volgens het vigerende bestemmingsplan geldt op het perceel de bestemming Bedrijfsdoeleinden met de subbestemming slachterij (BII sl, zie artikel 13, lid 1, sub a1 van de voorschriften). Het toegekende bebouwingspercentage op deze gronden bedraagt 71% (zie artikel 13 lid 4 onder b).

Met deze herziening wordt de aanwezige bebouwing en de uitbreiding van de bebouwing mogelijk gemaakt. Een deel van de benodigde nieuwbouw voor de slachterij zal worden opgericht op gronden die op basis van het vigerende bestemmingsplan bestemd zijn voor Agrarische doeleinden. Een kippenslachterij is op basis van de voorschriften op deze gronden niet toegestaan. Deze herziening zal dus allereerst het bestemmingsvlak voor de kippenslachterij moeten vergroten.

In de onderstaande tabel is de huidige bebouwing inclusief de uitbreiding aangegeven.

| bestaande bebouwing                                                                                                                       | oppervlak                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| bestaande slachterij (incl. uitbreiding o.g.v. verleende, door de ABRS vernietigde vrijstelling)                                          | 4 352 m <sup>2</sup>       |
| aanbouw voorzijde (vergund, maar nog niet gerealiseerd, het nu aanwezige deel wordt hiervoor gesloopt en is niet in de opgave meegenomen) | 1 531 m <sup>2</sup>       |
| overkapping                                                                                                                               | 504 m <sup>2</sup>         |
| kantoor aan woonhuis nr. 15                                                                                                               | 26 m <sup>2</sup>          |
| garage/opslag                                                                                                                             | 81 m <sup>2</sup>          |
| <b>totaal bedrijfsgebouwen</b>                                                                                                            | <b>6 494 m<sup>2</sup></b> |
|                                                                                                                                           |                            |
| dienstwoning nr. 17                                                                                                                       | 170 m <sup>2</sup>         |
| serre                                                                                                                                     | 77 m <sup>2</sup>          |
| <b>totaal dienstwoning</b>                                                                                                                | <b>247 m<sup>2</sup></b>   |
|                                                                                                                                           |                            |
| zuiveringsgebouw                                                                                                                          | 114 m <sup>2</sup>         |

Het bestaande zuiveringsgebouw, met een oppervlakte van 114 m<sup>2</sup>, is met deze herziening voorzien van een apart bestemmingsvlak (aangeduid als BII sl) met een bebouwingspercentage van 100%.

De rest van de bebouwing wordt dus gerealiseerd binnen het andere bestemmingsvlak met de aanduiding BII sl. Omdat dit bestemmingsvlak wordt vergroot, zal het bebouwingspercentage dat in dit nieuwe bestemmingsvlak gaat gelden, lager moeten zijn dan de huidige 71%.

Aan bebouwing zal binnen het bestemmingsvlak, na aftrek van de 114 m<sup>2</sup> van het zuiveringsgebouw, dus maximaal 6 741 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd (namelijk 6 494 m<sup>2</sup> + 247 m<sup>2</sup>). Op grond van de provinciale Nota Regels-voor-Ruimte is uitbreiding van bebouwing in agrarisch gebied beperkt toegestaan tot ten hoogste 10% van de bestaande oppervlakte. Op basis van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1990 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd

om vrijstelling te verlenen van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage met ten hoogste 15% (zie artikel 13 lid 6 van de voorschriften van bestemmingsplan Landelijk Gebied 1990)

Na overleg met de provincie is het uitgangspunt dat de huidige uitbreiding van de kippen-slachterij valt binnen de genoemde 10%-regeling van de Nota Regels-voor-Ruimte. Daarbovenop is dan nog een geringe toekomstige uitbreiding van 3% mogelijk, bijvoorbeeld in verband met in de toekomst noodzakelijke milieutechnische aanpassingen.

Om verdere uitbreiding dan die 3% te voorkomen is het aldus noodzakelijk het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage te beperken tot er, na volledige gebruikmaking van de 15% op basis van de vrijstellingsbevoegdheid, maximaal 6.943 m<sup>2</sup> (namelijk 6.741 m<sup>2</sup> x 1,03%) mogelijk is.

De omvang van het nieuwe bestemmingsvlak (met aanduiding BII sl) is 12.484 m<sup>2</sup>. Het nieuwe bebouwingspercentage wordt na afronding 48,3%. Dit percentage is als volgt berekend:  $(6.943 \text{ m}^2 / 115\%) \times 100\% = 6.037 \text{ m}^2$   $(6.037 / 12.484) \times 100\% = 48,36\%$

### 2.3. Herziening plankaart

De plankaart wordt herzien aan de hand van de uiteindelijk beoogde situatie. Hiervoor wordt de bestemming aangepast, waarbij enkele agrarische gronden worden herbestemd voor bedrijfsdoeleinden. Een deel van de gronden krijgt de nadere aanwijzing (z). Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan, maar het is wel mogelijk hier andere bouwwerken te realiseren.

### 3. Beleids- en milieuaspecten

7

In dit hoofdstuk worden de relevante beleids- en milieuaspecten behandeld waarna afgesloten wordt met een conclusie

#### 3.1. Rijksbeleid

##### **Nota Ruimte (2006)**

In deze Nota worden vier algemene doelen geformuleerd versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid

##### *Driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda (RZG)/Zuidplaspolder*

De begrenzing van het Groene Hart is voor dit gebied losgelaten en de Zuidplaspolder is in de Nota Ruimte aangewezen als zoekgebied voor woningbouw en glas. Als reactie hierop hebben de samenwerkende gemeenten Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen-Moerkapelle en Moordrecht de Gebiedsvisie Zuidplaspolder<sup>1)</sup> opgesteld, waarin een eerste aanzet wordt gegeven voor de mogelijke ontwikkeling van dit gebied.

De mogelijkheid van verstedelijking in de Zuidplaspolder is binnen het grote geheel van opgaven in de driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda nader uitgewerkt door de provincie Zuid-Holland. Specifieke voorwaarden die het Rijk stelt aan de integrale ontwikkeling van de Zuidplaspolder zijn: evenwicht tussen woningbouw en bedrijvigheid, optimale afstemming van de verstedelijking op de water-, bodem- en groenopgave van het gebied en behoud van voldoende mogelijkheden voor ontwikkeling van het landbouwontwikkelingsgebied voor de glastuinbouw. Als zodanig moet op middellange termijn rekening worden gehouden met een ingrijpende functiewijziging in de omgeving van Clazing BV.

#### 3.2. Provinciaal en regionaal beleid

##### **Tweede partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland oost (2006)**

In het streekplan Zuid-Holland Oost van 2003 was de driehoek RZG als studiezone opgenomen, hetgeen een conserverend ruimtelijk beleid in afwachting van nader onderzoek naar de gewenste ontwikkeling inhoudt. De partiële herziening van het streekplan voor dit gebied is vooral gewenst om de omslag van een restrictief ruimtelijk beleid in het kader van het Groene Hart naar een ontwikkelingsbeleid in Zuidvleugelverband vorm te geven. De aanduiding studiezone in het streekplan Oost van 2003 bood onvoldoende juridische status om de komende, op het ISP gebaseerde, bestemmingsplannen goed te kunnen keuren, vandaar dat na vaststelling van het ISV een tweede partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland oost ten aanzien van de Zuidplas is opgesteld. Deze tweede partiële herziening is in mei 2006 in ontwerp vastgesteld. In het kader van de tweede partiële herziening van het Streekplan is eveneens de plankaart herzien.

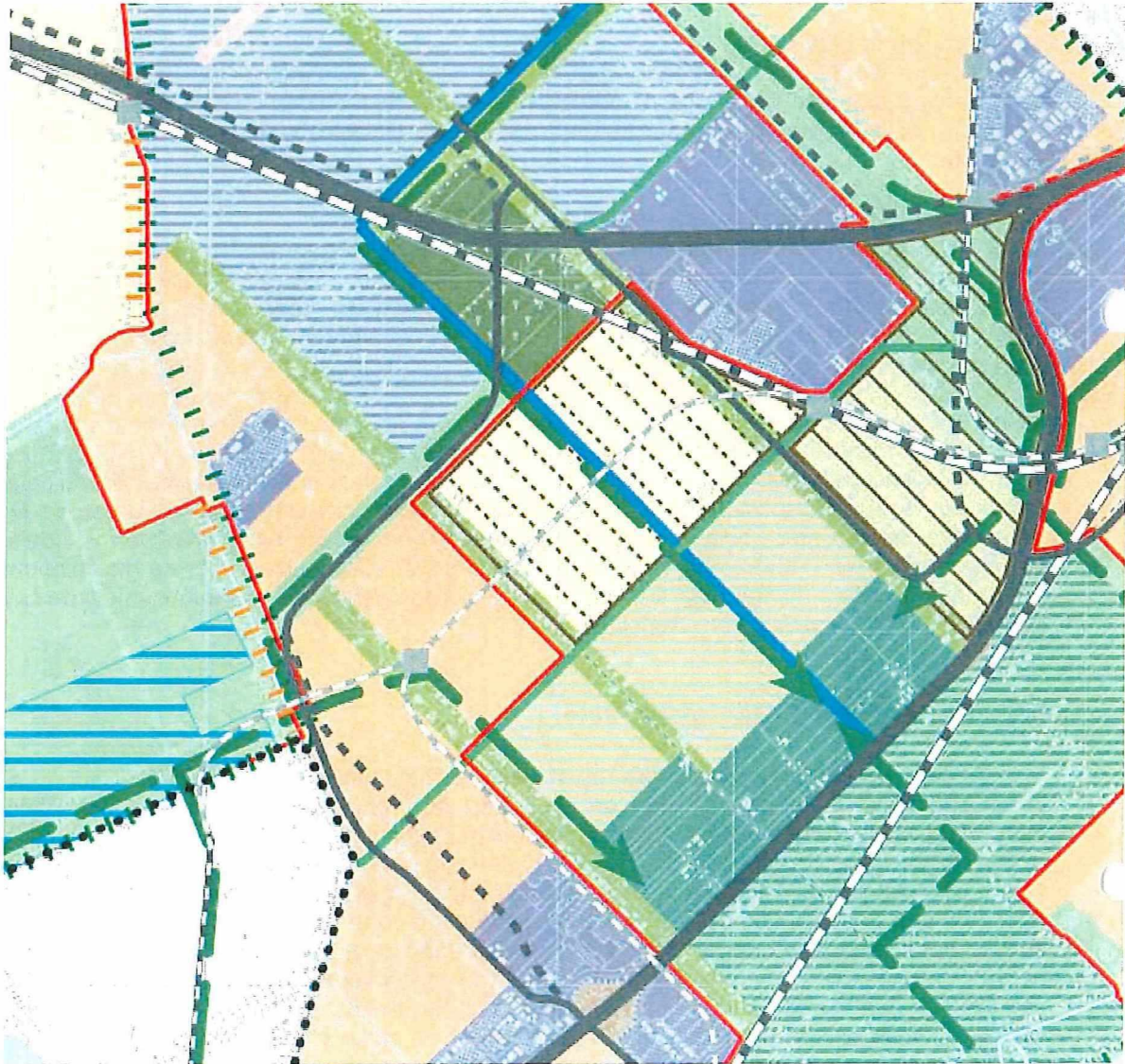
In de tweede partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland oost worden op basis van het ISV de volgende kwantitatieve opgaven voor de periode 2010 tot 2030 voor de Zuidplas benoemd:

- ruimte voor 15 000 à 30 000 woningen. Tot 2020 wordt daarbij uitgegaan van circa 15 000 waarvan 5 000-10.000 woningen ten behoeve van de stadsregio Rotterdam en de overige voor Midden-Holland en de rest van de Zuidvleugel,
- 150 à 300 ha nettobedrijventerrein, waarvan 125 ha netto tot 2020,
- 280 ha netto voor nieuwvestiging van glastuinbouw

1) Gebiedsvisie Zuidplaspolder, RBOI, 12 september 2001

Het raamwerk van lanen, linten en tochten vormt reeds van oudsher de ruimtelijke structuur en identiteit waarbinnen de ruimtelijke opgaven voor het plangebied een plaats moeten vinden. Deze haaks op elkaar staande elementen op zich vormen de beeld dragers van de Zuidplaspolder. Het plangebied valt buiten de bebouwingscontour en is aangeduid als lint (zie figuur 3). Linten zijn door parallel aan elkaar gelegen wegen en/of waterlopen begrensd gebied waar naast groene functies ook verstedelijking (groen wonen, werken en/of voorzieningen) mogelijk is. Het bedrijf en de plannen passen in dit nieuwe beleid.

*Figuur 3 Uitsnede kaart Streekplanherziening Zuidplas*



#### **Intergemeentelijk Structuurplan (ISP)**

Het Intergemeentelijk Structuurplan (ISP) vormt een uitwerking van het ISV en is in januari en februari 2006 door alle vijf de betrokken gemeenten vastgesteld. Dit plan is vertaald in de genoemde streekplanherziening.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

Bij de beoordeling om medewerking te verlenen is destijds uitgegaan van het beleid voor het "landelijk gebied".

Voor de realisering van bebouwing in het landelijk gebied bestaan op gemeentelijk en provinciaal niveau stringente regels ter voorkoming van het "dichtslibben" van het buitengebied. Dit

beleid zal dan ook voorlopig als uitgangspunt gehanteerd blijven bij de toetsing van bouwplannen en het wel of niet toestaan van functies

De gemeente hanteert als beleidsuitgangspunt dat nieuwe bedrijvigheid niet thuishoort in het landelijk gebied. Bij bestaande bedrijvigheid wordt uitgegaan van beperkte uitbreidingsmogelijkheden als elders in de gemeente (op bijvoorbeeld een bedrijventerrein) geen plaats is of als verplaatsing financieel onhaalbaar of onredelijk blijkt. Bij Clazing BV is dit het geval. De gemeente verleent dan ook haar medewerking aan het plan. Wat hierbij ook een rol heeft gespeeld is dat het strikt genomen niet zozeer om een uitbreiding van het volume gaat maar meer om een concentratie van de bebouwde voorzieningen.

### 3.4. Ecologie

Ten behoeve van deze bestemmingsplanherziening is ecologisch onderzoek verricht. Hieronder volgen de resultaten daarvan.

#### Plangebied in omgeving

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen in het landelijk gebied in de groot-schalige Zuidplaspolder temidden van akkers en enkele graslanden.

Het plangebied bestaat uit verspreid staande gebouwen met paden en verhard terrein en enkele aangeplante loofbomen als windvanger. Het onderzoeksgebied (omgeving van het plangebied) wordt gekenmerkt door bebouwing (huizen), akkers en weiden.

Door het gebruik van het plangebied als slachterij is reeds sprake van verstoring van mogelijk aanwezige natuurwaarden in het gebied door geluid en beweging.

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Wel maakt het onderdeel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

#### Voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied

Enkele gebouwen zijn gesloopt om plaats te maken voor nieuwe bebouwing.

De bestaande groenstructuur blijft intact en er zullen geen watergangen worden gedempt, maar er zal wel een kleine sloot worden verplaatst.

Werkzaamheden kunnen eventueel de in het plangebied bestaande natuurwaarden aantasten en/of (tijdelijk) een versturende werking hebben op de in en in nabijheid van het plangebied aanwezig beschermde soorten ingevolge de Flora- en faunawet.

Negatieve effecten op de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur worden niet verwacht, mede om de volgende redenen:

- de bebouwing en de te legaliseren verharding ter plaatse van de gronden die in het vigerende bestemmingsplan waren bestemd tot Agrarische doeleinden zijn reeds aanwezig,
- het plangebied zelf heeft geen functie als natuurgebied.

#### Conclusies beoordeling

De werkzaamheden in het plangebied kunnen leiden tot aantasting van de verblijfsgebieden en/of verstoring van de extra beschermde soorten huismus en spreeuw. Deze verstoring dient te worden voorkomen door de bouw- en aanlegwerkzaamheden buiten het broedseizoen (maart t/m juli) te laten starten. Tijdens de werkzaamheden kunnen de soorten in de omgeving van het plangebied alternatieve verblijfsgebieden gebruiken en na afloop van de werkzaamheden is het gehele plangebied wederom bruikbaar als verblijfplaats. De werkzaamheden in het plangebied leiden niet tot aantasting van de leefgebieden en/of verstoring van de overige te beschermen soorten. Een ontheffing van het ministerie van LNV in het kader van de Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

### 3.5. Milieuzonering

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1990 is aan het bedrijf Clazing BV een subbestemming toegekend voor milieucategorie 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals toentertijd gehanteerd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze inschaling wordt met onderhavige herziening niet gewijzigd.

Bij het huidige functioneren van het bedrijf zou, op basis van de meest actuele Staat van Bedrijfsactiviteiten, het bedrijf ingeschaald worden in milieucategorie 3.2. De met onderhavige her-

ziening mogelijk gemaakte uitbreiding van het bedrijf heeft geen invloed op de hoogte van de milieucategorie. Bij milieucategorie 3 2 wordt uitgegaan van een richtafstand van 100 m tot de dichtstbijzijnde woning. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 50 m van het bedrijf, dus ruim binnen de richtafstand. In de huidige situatie waren reeds klachten over geluids- en geurhinder. Bij besluit van 13 februari 2007 is aan het bedrijf een revisievergunning op basis van de Wet milieubeheer verleend. In dat kader is aandacht besteed aan de aspecten geur en geluid<sup>1)</sup>. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden ter beperking van de geur- en geluidshinder. Ter plaatse van de omliggende woningen kan een – uit oogpunt van geur en geluid – aanvaardbaar woon- en leefmilieu worden gegarandeerd.

### 3.6. Luchtkwaliteit

Uit het in het kader van de revisievergunning verrichte onderzoek<sup>2)</sup> blijkt dat de inrichting (inclusief verkeersaantrekkende werking) niet tot overschrijding van de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 leidt.

### 3.7. Water

Het betreffende bedrijf staat in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, dat hier het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer voert. Het plangebied ligt in de Zuidplaspolder en de bodem bestaat uit zeekleigrond. De hoofdwatergang loopt aan de overzijde van de Bierhoogweg en de Tweede Tochtweg. Deze voert het overtollige water (regenwater, kwel) in zuidoostelijke richting af.

Op het terrein van het bestaande bedrijf zal een deel van de bebouwing worden gesloopt en zal de slachterij worden uitgebreid. Deze uitbreiding kan worden aangegrepen om schoon hemelwater vanaf verhard dakoppervlak van de gehele slachterij (bestaand deel en uitbreiding) af te koppelen naar het oppervlaktewater in plaats van naar de riolering. Dit is mogelijk richting de watergang ten oosten van de slachterij. In het kader van de beleidsmatig verplichte watertoets, heeft de initiatiefnemer hierover overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap. Bij de uitbreiding van het bedrijf wordt het gedempte oppervlaktewater volledig gecompenseerd wat oppervlak en waterdiepte betreft.

### 3.8. Bodem

In het kader van de revisievergunning is een zogenaamd (aanvullend) nulsituatie bodemonderzoek uitgevoerd<sup>3)</sup>. De grond is plaatselijk licht verontreinigd. Het grondwater is plaatselijk sterker verontreinigd. Aangezien met de planherziening geen nieuwe gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, vormen deze verontreinigingen geen belemmering voor de planherziening.

### 3.9. Archeologie

Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Gouwestreek en Krimpenerwaard (provincie Zuid-Holland, 2006) geldt voor het plangebied een redelijk tot grote kans op archeologische sporen.

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van deze herziening niet noodzakelijk geacht, om de volgende redenen.

- het vigerende bestemmingsplan laat reeds gebouwen toe binnen het bestemmingsvlak B11 sl, er is bovendien maar een beperkte uitbreiding mogelijk,

1) Peutz, rapportnummer FL 16695-1 d d 17 februari 2005 en Peutz, rapportnummer F 16695-1 d d 17 februari 2005 en het bijbehorende appendum, rapportnummer F 16695-4 d d 29 mei 2006

2) Peutz, rapportnummers FB 165695-1 d d 4 oktober 2006

3) Oranjewoud, projectnummer 17930-141500 d d januari 2004

- de bebouwing ter plaatse van de gronden die in het vigerende bestemmingsplan waren bestemd tot Agrarische doeleinden is reeds aanwezig

De planherziening leidt dus niet tot aantasting van archeologische waarden

### **3.10. Conclusie**

De herinrichting van de bedrijfsbebouwing en de verharding op het perceel in kwestie voldoet aan de uitgangspunten van gemeentelijk en provinciaal beleid. Tevens wordt voldaan aan de relevante vereisten op het gebied van milieu en ecologie, met dien verstande dat extra aandacht besteed moet worden aan de inpassing van de bebouwing in de omgeving.



## 4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

13

### 4.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet in werken of werkzaamheden uit te voeren door en ten laste van de particuliere initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt door de gemeente verzekerd geacht.

### 4.2. Inspraak

De onderhavige herziening is, vanwege de van onthouding van goedkeuring door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (uitspraak d d 20 september 2006), als ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. In de volgende paragrafen volgt de weergave van het inspraak- en overlegtraject dat in 2004/2005 ten aanzien van de vorige herziening is gevoerd. Het voorontwerpbestemmingsplan "3e partiele herziening Landelijk Gebied 1990" heeft van 15 januari tot en met 11 februari 2004 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak, zoals bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Tijdens deze periode zijn 2 schriftelijke inspraakreacties ingediend. In het hiernavolgende zullen de inspraakreacties afzonderlijk behandeld worden.

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

- 1 Asselbergs & Klinkhamer Advocaten, namens Exportslachterij Clazing B.V.
- 2 Den Hollander advocaten, namens J.J. en A.J. Duijndam, Bierhoogtweg 21

#### 1. Asselbergs & Klinkhamer Advocaten, namens Exportslachterij Clazing B.V.

- a In de toelichting wordt verwezen naar figuur 2. Exportslachterij Clazing B.V. wenst, om misverstanden te voorkomen, duidelijk te maken dat de garage met afmetingen van 6,5 m bij 12,5 m reeds deel uitmaakt van de in paragraaf 2.2 genoemde oppervlakte.
- b De aanduiding garage is niet geheel conform de bestaande situatie. Er is een aanvraag onderweg waarbij deze ruimte als opslag/stalling wordt aangewezen.

#### Beantwoording

- a In de toelichting zal duidelijker weergegeven worden dat het bedoelde bouwwerk is opgenomen in de totale oppervlakte van de bebouwing.
- b De tekening is conform de door Exportslachterij Clazing B.V. aangeleverde informatie. Voor het ruimtelijk beeld is het niet van belang of sprake is van een garage of van een ruimte voor opslag/stalling.

#### 2. Den Hollander advocaten, namens J.J. en A.J. Duijndam, Bierhoogtweg 21

- a Het bebouwingspercentage, zoals dat op de plankaart is aangegeven, is te hoog. Bij de verlening van de bouwvergunning voor de uitbreiding van de bedrijfsruimte is aangegeven dat er niet meer dan 6.290 m<sup>2</sup> aan bebouwing op het perceel is toegestaan. Het toestaan van een oppervlakte van 7.241 m<sup>2</sup> is hiermee in strijd. Het meenemen van de in het moederplan opgenomen vrijstellingsmogelijkheid is in flagrante strijd met de ratio van het vrijstellingsinstrument.
- b De slachterij is in strijd met het beleid van de provincie Zuid-Holland ten aanzien van het gebied. Een uitbreiding van een bedrijf wat niet in het gebied thuishoort, is dan ook niet toegestaan.
- c Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland hebben destijds een verklaring van geen bezwaar afgegeven onder de voorwaarde dat er een adequaat beplantingsplan zou komen. Op de plankaart moet dan ook een groenstrook opgenomen worden.
- d Het achterste deel van het terrein is ten onrechte bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Illegaal gebruik wordt hierdoor gelegaliseerd.
- e De verandering van de bedrijfsindeling is niet acceptabel. Het bedrijf dient in milieucategorie 4 ingedeeld te blijven.

**Beantwoording**

- a Na de tervisielegging in het kader van de inspraak is besloten om het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage verder te verlagen, waarbij weer gebruikgemaakt kan worden van de oorspronkelijke vrijstellingsbevoegdheid van 15%. Het bebouwingspercentage, zoals dat in het onderhavige plan is opgenomen op de plankaart, bestaat uit de reeds aanwezige oppervlakte aan bebouwing, met uitzondering van het zuiveringsgebouw, en de uitbreiding van de bebouwing waarvan de gemeente heeft aangegeven dat zij daarmee kan instemmen. Het bebouwingspercentage was echter niet correct berekend. Deze berekening is opnieuw uitgevoerd en de plankaart en de plantoelichting is hierop aangepast. Hieronder is weergegeven hoe het bebouwingspercentage is berekend.
- Op het perceel is met de herziening voorzien in twee bestemmingsvlakken BII sl. Het kleinste ervan bevat het bestaande zuiveringsgebouw en is voorzien van een bebouwingspercentage van 100%. In het andere (grotere) bestemmingsvlak wordt voorzien in een bebouwde oppervlakte van maximaal 6 741 m<sup>2</sup> (6 855 m<sup>2</sup> minus de oppervlakte van het zuiveringsgebouw).
- Het bebouwingspercentage komt dan op 48,36%, want  $48,36\% \text{ van } 12\,484 \text{ m}^2 \text{ is } 6\,037 \text{ m}^2$ . Indien gebruik wordt gemaakt van de vrijstellingsregeling zoals opgenomen in artikel 13 lid 6 van de voorschriften van bestemmingsplan Landelijk Gebied 1990, mag hier bovenop nog 15% extra worden gebouwd. Dit resulteert op  $6\,037 \times 1,15 = 6\,943 \text{ m}^2$ . Dit is tevens het maximum bebouwd oppervlak dat de provincie toestaat, namelijk  $6\,741 \text{ m}^2 \times 1,03 = 6\,943 \text{ m}^2$ . De provincie staat namelijk een geringe toekomstige uitbreiding van 3% toe. Het bebouwingspercentage zoals genoemd in het bestemmingsvlak, is het percentage van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd in het geval dat nog geen gebruik is gemaakt van de vrijstellingsregeling (15%). Het uitbreidingspercentage dat de provincie toestaat is al wel doorgerekend en geldt dus niet bovenop het percentage dat is vermeld in het bestemmingsvlak.
- Het percentage zoals vermeld op de plankaart en in de toelichting is een afgerond cijfer, namelijk 48,3%. De maximaal toegestane bebouwing is dus 6 030 m<sup>2</sup> (48,3% van 12 484 m<sup>2</sup>). Indien gebruik wordt gemaakt van de vrijstellingsregeling zoals opgenomen in artikel 13 lid 6 van de voorschriften van bestemmingsplan Landelijk Gebied 1990, mag maximaal 6 935 m<sup>2</sup> (6 030 + 15%) worden bebouwd.

**Tabel 1 Berekening oppervlakte**

| huidig bouwvlak in "Landelijk Gebied 1990" |                      | nieuw bouwvlak na herziening bestemmingsplan |                       |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|-----------------------|
| bouwvlak                                   | 8 856 m <sup>2</sup> | bebouwingspercentage                         | 48,3 %                |
| 71%                                        | 6 288 m <sup>2</sup> | bouwvlak                                     | 12 484 m <sup>2</sup> |
| incl 15%                                   | 7 231 m <sup>2</sup> | toegestane bebouwing                         | 6 030 m <sup>2</sup>  |
|                                            |                      | incl 15%                                     | 6 935 m <sup>2</sup>  |

- b Het bedrijf is een reeds gevestigd bedrijf. De provincie Zuid-Holland is van oordeel dat reeds bestaande bedrijven positief bestemd kunnen worden. Gelet op de milieutechnische aspecten is een aanpassing van het bouwvlak vereist.
- c Opname van een groenbestemming in de herziening geeft geen garantie voor het daadwerkelijk realiseren van een inplantingsplan. Overigens is de bedoelde strook grond ingericht met groenvoorzieningen. Daarbij blijft de strook onbebouwd omdat de grond nodig is voor het bedrijfsverkeer.
- d Het is juist dat het betreffende perceelsgedeelte in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1990" een agrarische bestemming heeft. Aangezien het gebruik ten behoeve van een slachterij in strijd met de agrarische bestemming is, is ervoor gekozen om het perceelsgedeelte ten behoeve van de slachterij te bestemmen. In 2003 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de verharding op het achterterrein te legaliseren, althans daar niet handhavend tegen op te treden. Deze beslissing is genomen naar aanleiding van een last onder dwangsom die aan Clazing was opgelegd. De beslissing op bezwaar bepaalt dat de last onder dwangsom niet ziet op de verharding. Het opnemen van het gebruik aan de achterzijde van de bebouwing ten behoeve van de slachterij is dan ook een logisch gevolg.
- e Het geldende bestemmingsplan wordt op dit punt niet gewijzigd. De indeling van het bedrijf in milieucategorie 4 blijft gehandhaafd.

### 4.3. Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd door twee instanties de VROM-Inspectie (Regio Zuid-West) en de Provinciaal Planologische Commissie. Deze reacties zijn als bijlage 1 bij de toelichting van het plan gevoegd. Hieronder volgt een korte weergave van de inhoud van de reacties voorzien van gemeentelijk commentaar.

#### 1. VROM-Inspectie (Regio Zuid-West)

Niet duidelijk is waarom geen voorschriften zijn verbonden aan de nieuwe milieuvergunning die zien op het treffen van geluidsbeperkende maatregelen. Aangetoond moet worden dat met de nieuwe milieuvergunning is gewaarborgd dat omwonenden geen onaanvaardbare geur- en geluidshinder van de uitgebreide kippenslachterij zullen ondervinden. Thans kan niet worden ingestemd met de voorgenomen bedrijfsuitbreiding.

##### Commentaar

Bij besluit van 13 februari 2007 is aan het bedrijf een revisievergunning op basis van de Wet milieubeheer verleend. In dat kader is aandacht besteed aan de aspecten geur en geluid. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden ter beperking van de geur- en geluidshinder. Ter plaatse van de omliggende woningen kan een – uit oogpunt van geur en geluid – aanvaardbaar woon- en leefmilieu worden gegarandeerd. De plantoelichting is op dit punt aangevuld.

#### 2. Provinciaal Planologische Commissie

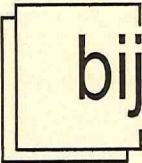
In de nieuwe milieuvergunning zit de voorwaarde opgenomen dat het bedrijf geurbepalende maatregelen dient te nemen. Daarmee wordt ervoor gezorgd dat de situatie ten aanzien van geluids- en geurhinder voor de omliggende woningen niet wordt verslechterd. Doordat dit is geregeld in de milieuvergunning, kan op dit punt worden ingestemd met voorliggend plan. Ingestemd wordt met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar.

##### Commentaar

Hiervan nemen wij kennis.

### 4.4. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk gebied 1990, 3<sup>e</sup> herziening" heeft gedurende zes weken met ingang van 28 juni 2007 ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend die bij de vaststelling van de herziening ongegrond is verklaard. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 18 september 2007 en bijbehorende zienswijzennotitie.

 bijlage bij de toelichting



## Bijlage 1. Overlegreacties



**VR0M****Inspectie**

Aan het college van burgemeester  
en wethouders van de  
gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle  
Postbus 30  
2760 AA ZEVENHUIZEN-MOERKAPELLE

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| GEMEENTE ZEVENHUIZEN-MOERKAPELLE<br>INGEKOMEN |              |
| 7 7 FEB 2004                                  |              |
| VOLG No. 1113                                 |              |
| TE BEHANDELEN<br>DOOR                         | 92/V10m/SV   |
| On(v.bev.: Ja/Nee)                            | Raad: Ja/Nee |
| PONTIFICILL.                                  | 2 3 4        |

VR0M-Inspectie  
Regio Zuid-West

Groothandelsgebouw  
Weena 723, Ingang C, 1e etage  
Postbus 29036 3001 GA Rotterdam  
Interne postcode

Behandelaar: R E P. Gross  
Telefoon 010 224 43 24  
Fax 010 224 44 98  
www.vrom.nl

### voorontwerpbestemmingsplan "3e" herziening Landelijk Gebied 1990"

Datum  
26 februari 2004

Kenmerk  
VI/ZW-12390/EG/TSC

Uw kenmerk  
5989

Geacht college,

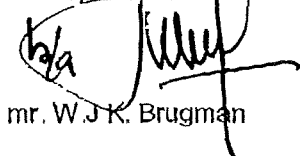
In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heb ik van u op 7 januari 2004 het voorontwerpbestemmingsplan "3e herziening Landelijk Gebied 1990" ontvangen met het verzoek om eventuele opmerkingen ten aanzien daarvan voor 1 maart 2004 aan u kenbaar te maken. Dit voorontwerpbestemmingsplan strekt ertoe juridisch-planologisch mogelijk te maken dat in het plangebied de uitbreiding en herinrichting van kippenslachterij Clazing B V wordt gerealiseerd. Naar aanleiding daarvan merk ik het volgende op.

Onder hoofdstuk 3.4 "Milieuzonering" van de toelichting bij het onderhavige voorontwerp staat vermeld dat de dichtstbijzijnde woning op ongeveer 50 meter van de kippenslachterij ligt, hetgeen ruimschoots is binnen de richtlijn van 100 meter op grond van de VNG lijst (bedrijven en milieucategorisering). In de huidige situatie hebben omwonenden reeds klachten ingediend over geluid- en geuroverlast. In het kader van de bedrijfsuitbreiding heeft uw gemeente aan de kippenslachterij een nieuwe milieuvergunning verleend, waaraan als voorschrift is verbonden dat het bedrijf enkele geurbeperkende maatregelen dient te nemen. Dit voorschrift heeft vooralsnog geen aanpassing van de nieuwe bedrijfsindeling tot gevolg (gehad). Gezien de aard van de klachten is het mij overigens ook niet duidelijk waarom u geen voorschrift(en) heeft verbonden aan de nieuwe milieuvergunning die zien op het treffen van geluidbeperkende maatregelen.

Gezien het feit dat de dichtstbijzijnde woning ongeveer 50 meter van de kippenslachterij en daarmee binnen de richtlijn van 100 meter ligt en dat reeds wordt geklaagd over geluid- en geuroverlast, hecht ik eraan dat voldoende wordt aangetoond dat met de nieuwe milieuvergunning is gewaarborgd dat omwonenden geen onaantvaardbare geur- en geluidhinder van de uitgebreide kippenslachterij zullen ondervinden. Daar deze onderbouwing ontbreekt, kan ik thans niet instemmen met de voorgenomen bedrijfsuitbreiding.

Ik vertrouw erop u hiermee van dienst te zijn geweest en zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,  
de inspecteur.

  
mr. W.J.K. Brugman

Ministerie van VR0M →

staat voor ruimte wonen milieu en rijksgebouwen Beleid maken uitvoeren en handhaven Nederland is klein Denk groot



## PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

vencie **HOLLAND**  
ZUID

De PPC is het overleg- en  
adviesorgaan zoals bedoeld  
in artikel 53 WRO

PPC-SECRETARIAAT

CONTACTPERSOON

E. Privé

DOORKIESNUMMER

070 - 441 7347

E-MAIL

prive@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 36

WEBSITE

www.pzh.nl

Tram 1 en bus 18 en 67

stoppen bij

het provinciehuis.

Vanaf station Den Haag CS

is het tien minuten lopen

De parkeervolimte voor

auto's is beperkt.

adv-obp-bos-010900

10/5/04

Vla  
rebour  
at  
deling

Burgemeester en  
van Zevenhuizen-Moerkapelle

Bestelling

Bestelling mandaat:  
(beslissing, datum en paraaf)

ONS KENMERK  
DRM/PPC/2004/98

UW KENMERK

ONDERWERP

Overleg ex artikel 10 BRO.

ontwerpbestemmingsplan " Landelijk Gebied 1990, 3<sup>e</sup> herziening"

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 4 maart 2004.  
Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

## 1. INLEIDING

In het landelijk gebied van Zevenhuizen ligt exportslachterij Clazing BV. Dit bedrijf wil al enige tijd haar perceel herinrichten, mede ten behoeve van milieu- en hygiëne-eisen. Deze herinrichting past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 1990. Derhalve is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO gevolgd en heeft GS 21 oktober 1999 de verklaring van geen bezwaar verleend. De Raad van State heeft deze echter vernietigd in 2003 doordat voorliggend bouwvoornemen middels een bestemmingsplanherziening geregeld diende te worden. Uw gemeente voorziet hierin met deze 3<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

## 2. BEOORDELING

Het bestaande bedrijf is reeds positief bestemd in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" uit 1990. De herinrichting vindt deels buiten de bedrijfsbestemming plaats. Het bedrijf valt onder de milieucategorie 3.2 uit de VNG-lijst (Bedrijven en milieucategorisering). De daarbij behorende richtafstand tot woningen is bepaald op 100 meter. De dichtstbijzijnde woning ligt ruim binnen deze richtafstand op circa 50 meter.

Voor de herinrichting was een nieuwe milieuvergunning nodig. Uw gemeente heeft deze reeds verleend. In de nieuwe milieuvergunning zit de voorwaarde opgenomen dat het bedrijf geurbeperkende maatregelen dient te nemen. Daarmee wordt ervoor gezorgd dat de situatie ten aanzien van geluid- en geurhinder voor de

GEMEENTE ZEVENHUIZEN-MOERKAPELLE

INGEKOMEN

4 MEI 2004

VOLG No. 2416

TE BEHANDELEN  
DOOR groromijne

Ontv. bev.: Ja/Nee Raad: Ja/Nee

BIJLAGEN  
PORTEFEUILLE 1 2 3 4

3 MEI 2004

ONS KENMERK  
DRM/PPC/2004/  
PAGINA 2/2

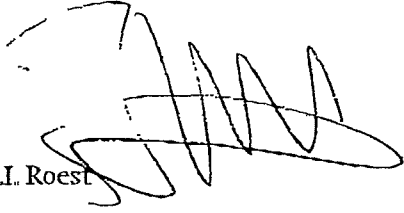
omliggende woningen niet wordt verslechterd. Doordat dit is geregeld in de milieuvergunning kan op dit punt worden ingestemd met voorliggend plan.

### 3. ADVIES

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden.  
Wij stemmen in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar.  
Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Hoogachtend,  
namens de PPC,  
de secretaris,

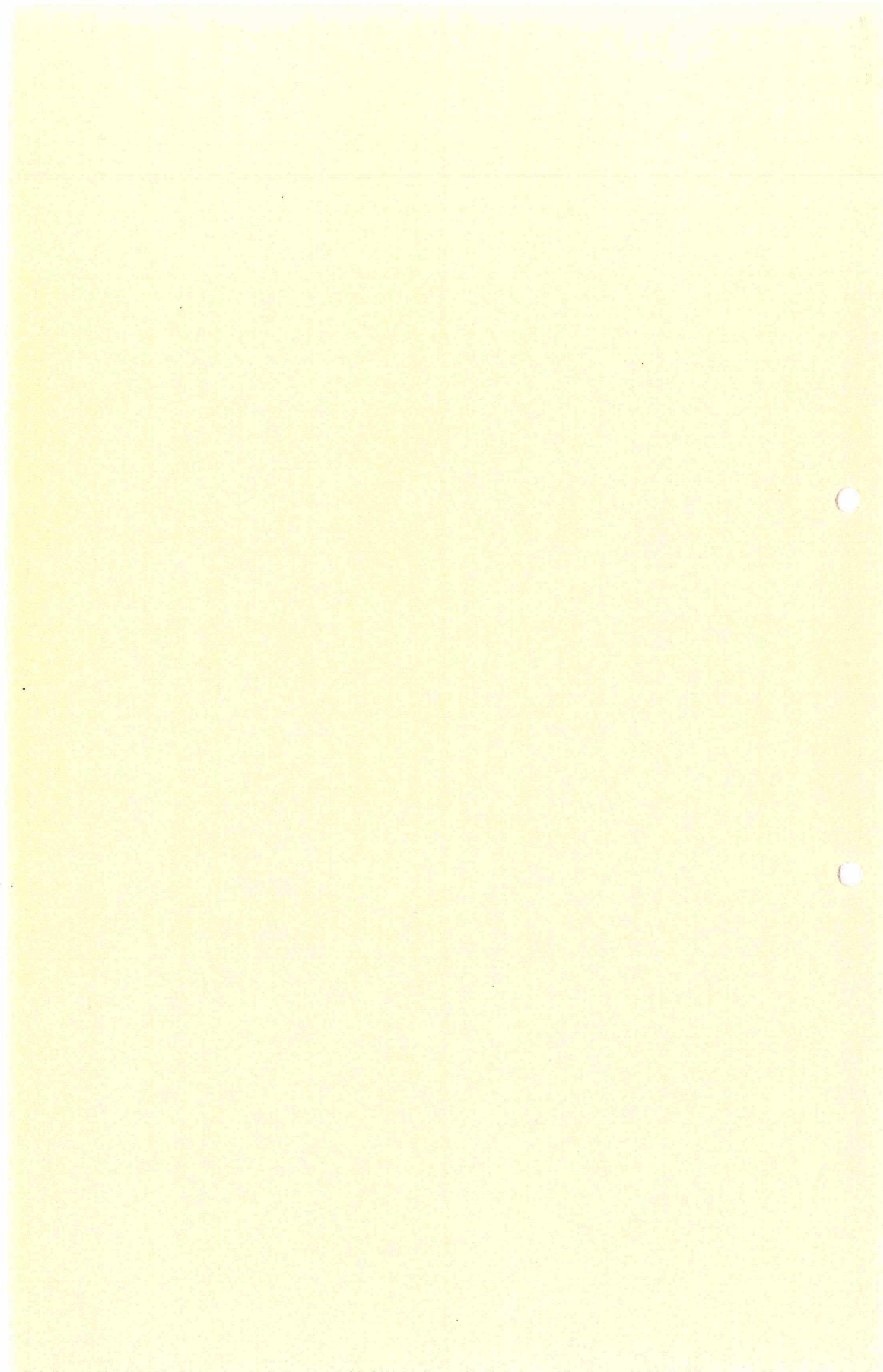
J.L. Roest



Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

- G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
- G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;
- A: een aanbeveling: aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.

 kaart(en)





gemeente  
**Zuidplas**

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenhuizen-Moerkapelle  
in de openbare vergadering van 18 september 2007.

De griffier,

De voorzitter,

H. Sterken

mr. J.C.G. Fijen