

Bijlage 3

Ruimtelijke onderbouwingen:

3a Ruimtelijke onderbouwing Abr. Kroesweg 19

3b Ruimtelijke onderbouwing Abr. Kroesweg 31

3c Ruimtelijke Onderbouwing Zesdetochtweg 4B

Gemeente Waddinxveen

Ruimtelijke onderbouwing vestiging Easy Container Service, Abraham Kroesweg 19, Waddinxveen



Luchtfoto plangebied (rode omlijning).

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	17 juli 2012	1e concept
Ontwerp	8 augustus 2012	1e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Nieuwe situatie	6
2.3	Verkeer en parkeren	6
3	Milieu en overige aspecten	8
3.1	Milieu	8
3.1.1	Milieuzonering.....	8
3.1.2	Geluid	9
3.1.3	Bodem	9
3.1.4	Luchtkwaliteit	9
3.1.5	Externe veiligheid	11
3.2	Watertoets	12
3.3	Archeologie en cultuurhistorie	12
3.4	Flora en fauna.....	14
4.	Beoordeling project	15
4.1	Algemeen.....	15
4.2	Beoordeling verzoek aan gemeentelijk beleid	15
4.3	Toetsing provinciale beleidsregels	15
4.4	Conclusie	15
	Bijlagen	16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Abraham Kroesweg 19 in Waddinxveen was tot voor kort Steenbergen Holding B.V. gevestigd met een groothandel in groente en fruit. Het bestaande complex bestaande uit een bedrijfswoning en twee als koelruimte ingerichte bedrijfshallen met een gezamenlijk oppervlak van circa 5.295 m² staat leeg en ongebruikt in verband met het faillissement van de eigenaar/gebruikers.

Easy Container Service onderzoekt de mogelijkheden tot aankoop van het perceel. Dit bedrijf is momenteel gevestigd aan de Westringdijk 11 in Nieuwerkerk. Easy Container Service is halverwege de jaren negentig opgericht en heeft zich ontwikkeld als partner op het gebied van verkoop en verhuur van zogenaamde Deense containers en aanverwante accessoires. De op het oog zijnde vestigingslocatie ligt centraal in het glastuinbouwgebied met goede uitvalswegen, zodat het bedrijf kan inspelen op de groeiende vraag naar verhuur van containers door glastuinbouwbedrijven. Om het bedrijf op een bedrijfseconomisch verantwoorde wijze te kunnen exploiteren is een geringe uitbreiding noodzakelijk.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Tuinbouwgebied I, eerste herziening". De herontwikkeling is niet in overeenstemming met dit bestemmingsplan, omdat geen bedrijf is toegestaan. Aan de vestiging van de groothandel in groente en fruit is in het verleden medewerking verleend door middel van een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud).

Momenteel is een nieuw bestemmingsplan (Zuidplas-Noord) in voorbereiding. Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing om aan te tonen dat vestiging van Easy Container Service bij recht inpasbaar is in het ontwerpbestemmingsplan Zuidplas-Noord.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Abraham Kroesweg in het westelijke buitengebied van Waddinxveen (figuur 1). Dit deelgebied maakt onderdeel uit van de glasontwikkeling in de Zuidplaspolder. In oostelijke richting begint verderop de bebouwde kom van Waddinxveen. In noord/westelijke richting ligt Moerkapelle.



Figuur 1: Situering plangebied (planlocatie met rode rechthoek aangeduid).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	GS-besluit	Uitspraak Kroon
Bestemmingsplan "Tuinbouwweg I, eerste herziening"	15 december 1966	6 juni 1967	-

Bestemming gronden

In het bestemmingsplan is het perceel Abraham Kroesweg 19 bestemd voor agrarische doeleinden (glastuinbouw). De planontwikkeling is hiermee in strijd, omdat binnen deze bestemming geen groothandel is toegestaan.

Voorontwerpbestemmingsplan Zuidplas-Noord

Momenteel wordt in het kader van de actualiseringsplicht een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor Zuidplas-Noord. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 29 maart 2012 tot en met 25 april 2012 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan zal naar verwachting in het komende najaar in procedure worden gebracht.

In het voorontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd voor 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groente- en fruithandel'. De bestaande gebouwen zijn van een bouwvlak voorzien.

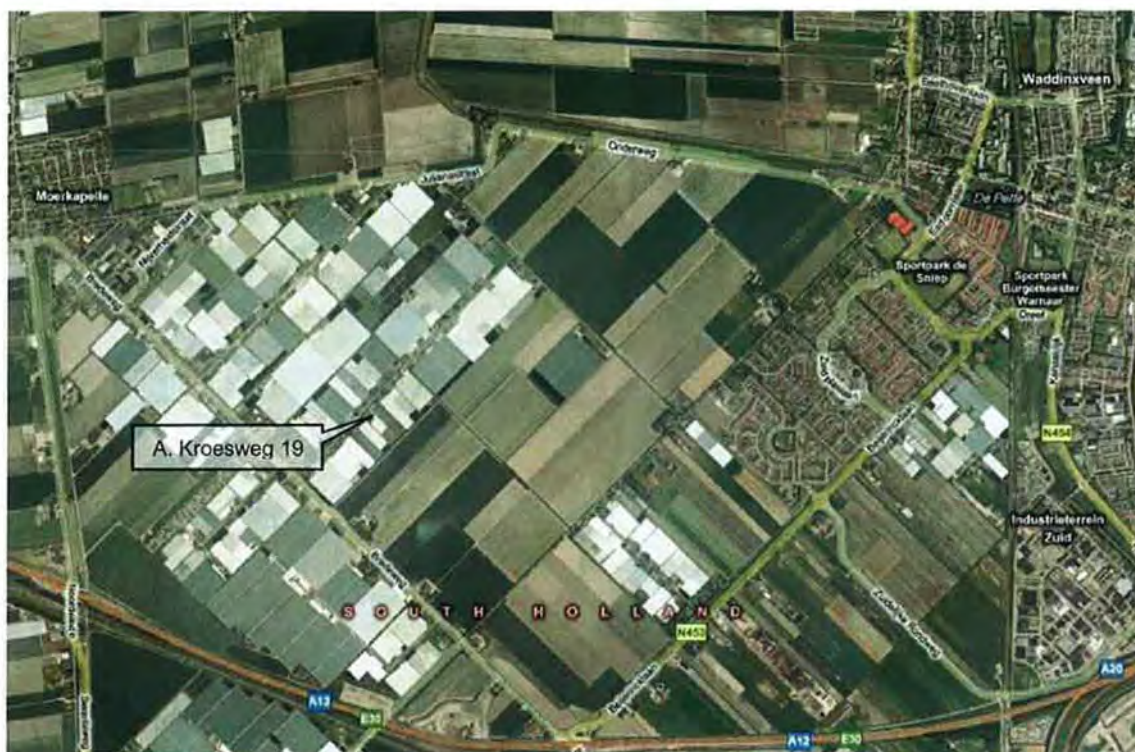


Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied.

De gevraagde functiewijziging is hiermee in strijd. Voorts wordt een groter bouwvlak gevraagd dan de bestaande bouwvlakken zoals aangegeven op de verbeelding (figuur 2).

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het derde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, zoals een milieuparagraaf, archeologie en de watertoets. Hoofdstuk 3 gaat in op de beoordeling van het verzoek met het doel om het bedrijf bij recht op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan Zuidplas-Noord.



Luchtfoto plangebied.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in een bestaand glastuinbouwgebied van Waddinxveen. Op de locatie zelf is een groothandel gevestigd in groente en fruit. Op de kop van het perceel staat een bedrijfswoning op nummer 19. Hierachter staat een loods voor opslagdoeleinden met een oppervlakte van 2.100 m². Achter deze loods staat een tweede koelcel voor opslag van groente en fruit, groot 3.195 m². Het is hier mogelijk om vier vrachtwagens te laden en te lossen. Vanwege een faillissement is deze bedrijfsactiviteit beëindigd. Een situatieschets van de bestaande situatie is opgenomen in figuur 3.

2.2 Nieuwe situatie

De bestemming 'Bedrijf', zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan blijft gehandhaafd met dien verstande dat de hierbij behorende functie wijzigt naar vestiging van een groothandel in glastuinbouwgerelateerde producten van voornamelijk Deense containers c.a. Ten opzichte van de huidige functievreemde activiteit is dit een verbetering, omdat de nieuwe bedrijfsactiviteiten ondersteunend zijn aan de glastuinbouw.

Ten behoeve van de opslag van glastuinbouw gerelateerde producten is een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing nodig ten noordoosten van het bestaande voorste bedrijfsgebouw (uitbreiding circa 1.897,5 m²). Hierbij wordt een uitbreiding met een glazen dak en wanden voorgestaan, zodat de bedrijfsbebouwing goed inpasbaar is in het glastuinbouwgebied. Daarnaast wordt een uitbreiding aan de achterzijde voorgestaan van 720 m².

Tussen de beide bedrijfsloodsen ontstaat een expeditieterrein met dockshelters voor bevoorrading met drie vrachtwagens. Voordeel hiervan is dat geluidsoverlast voor de omgeving tot een minimum wordt beperkt. Het expeditieterrein wordt bereikbaar gemaakt door aanleg/verbreding van een ontsluitingsweg ten zuidwesten van het voorste bedrijfsgebouw. Eén en ander is weergegeven in de nieuwe situatieschets (figuur 3).

Het bedrijf kan worden ingedeeld in milieucategorie 2, SBI code 466, overige groothandel (bedrijfsmeubelen, emballage, vakbenodigdheden e.d.) van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009). Gelet op de verschillende vormen van functiegebruik aan de Abraham Kroesweg is sprake van een gemengd gebied.

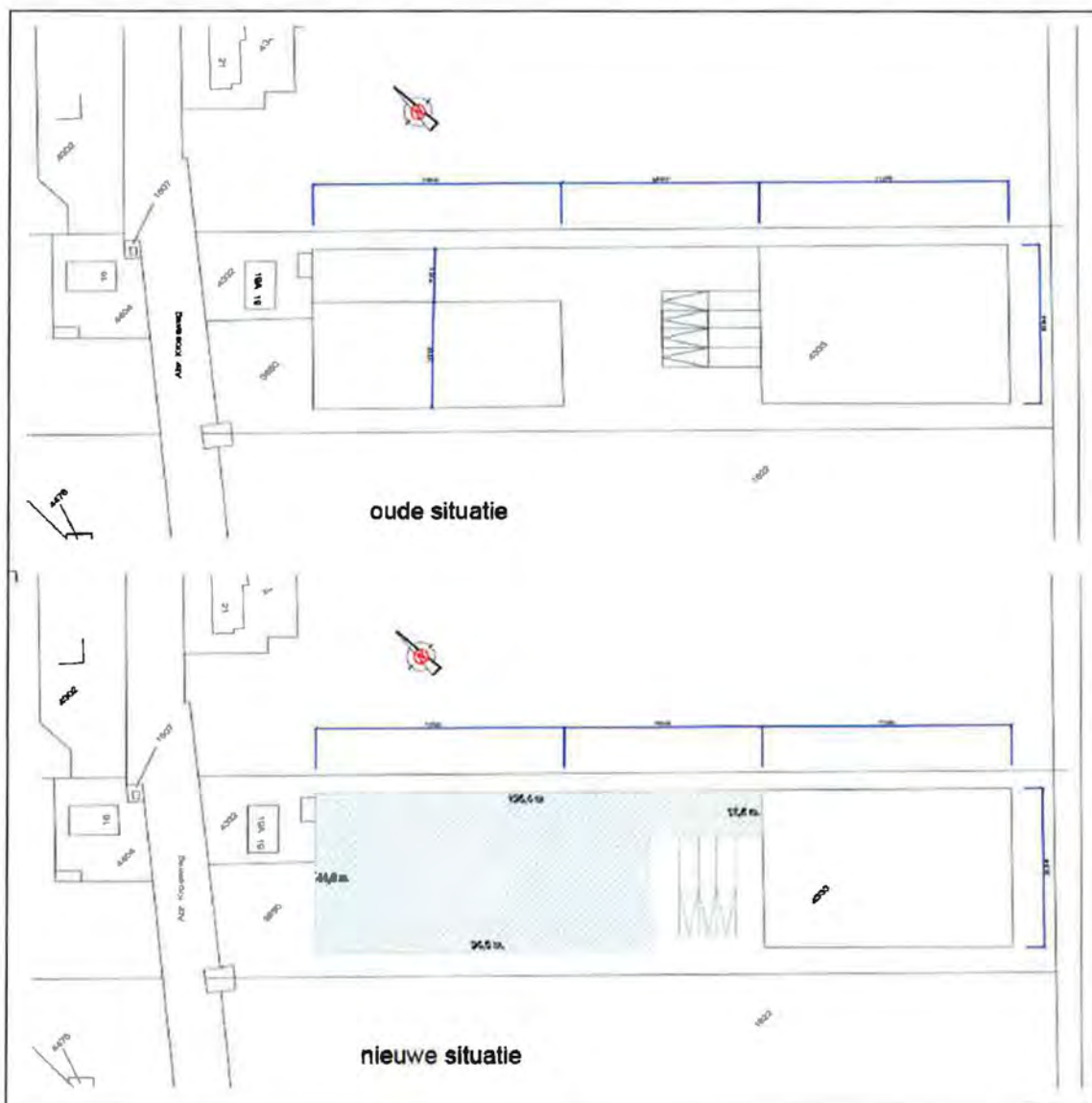
2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De planlocatie ligt aan de Abraham Kroesweg. Via de Bredeweg zijn de glastuinbouwgebieden in Moerkapelle, Zevenhuizen en Nieuwerkerk aan den IJssel bereikbaar via rijksweg A12 en de nieuwe omleidingsweg N209 uitstekend bereikbaar.

Parkeren en verkeersproductie

Bij het berekenen van de parkeernorm zijn de normen zoals deze zijn vastgelegd in de ASVV 2004 als uitgangspunt genomen, te weten 0,8 pp per 100 m² uitbreiding van de bebouwing voor arbeidsextensieve/ bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf etc.) in niet stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Dit betekent 2.617 m² x 0,8 pp = 21 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt voorzien op het voorterrein. Hiervoor is ruim voldoende plaats voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor de woning is gesteld op 2 parkeerplaatsen. Deze kunnen bij de woning worden gerealiseerd.



Figuur 3: Bestaande en nieuwe situatie.

3 Milieu en overige aspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van onderhavige planontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan Zuidplas-Noord.

3.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn de milieuzonering, geluid (industrielawaai), bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

3.1.1 Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Het plangebied kan getypeerd worden als een 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 3.1 vermeld.

Tabel 3.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bestaande woningen relevant kunnen zijn voor de geplande functiewijziging van het bedrijfspersceel. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandnormen op basis van de VNG-richtlijn voor gemengd gebied, uitgaande van een bedrijf in milieucategorie 2. Binnen een straal van 30 meter liggen

geen woningen. De dichtstbijzijnde bestaande woning ligt op een grotere afstand hiervan, zodat er vanuit milieuzonering geen beperkingen zijn. Overigens zijn de richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering niet van toepassing op de aanwezige bedrijfswoning op het bedrijfsperceel zelf. Voor de vestiging/ uitbreiding zelf zal aanvrager een nieuwe milieumelding indienen bij de Omgevingsdienst Midden-Holland.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de omgeving.

3.1.2 Geluid

Akoestisch onderzoek Industrielawaai

In verband met de voorgenomen vestiging van Easy Container Service is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of bestaande woningen van derden beperkingen kunnen ondervinden van de bedrijfsactiviteiten van de inrichting ter plaatse van de bestemmingsgrens van het plangebied. Ten behoeve hiervan zijn geluidmetingen verricht. Dit onderzoek is uitgevoerd door Peutz te Zoetermeer (rapportnummer O 15315-1-RA van 17 juli 2012, bijlage 1). Op basis hiervan kunnen de volgende conclusies worden getrokken (overgenomen uit rapport).

Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{ar,lt}$) ten gevolge van de inrichting ter plaatse van de nabijgelegen woningen ten hoogste 39 dB(A) bedraagt in de dagperiode. In de avond- en nachtperiode bedraagt het optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau lager dan 25 dB(A). Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Het optredende maximale geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt ten gevolge van het laden- en lossen, alsmede het rijden van vrachtwagens ten behoeve van het laden- en lossen ter plaatse van de nabijgelegen woningen ten hoogste 70 dB(A) in de dagperiode. Hoewel deze optredende maximale geluidniveaus niet behoeven te worden getoetst aan het Activiteitenbesluit, kan evenwel worden gesteld dat aan de standaard grenswaarde voor de dagperiode wordt voldaan. In de avond- en nachtperiode kunnen maximale geluidniveaus ter plaatse van de nabijgelegen woningen optreden van ten hoogste 57 dB(A) ten gevolge van het rijden van personenwagens. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarden voor het maximale geluidniveau uit het Activiteitenbesluit van 65 en 60 dB(A) geldend voor respectievelijk de avond- en nachtperiode. Uit het voorgaande kan gesteld worden dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de vestiging van Easy Container Service op de gewenste locatie. Tevens blijkt uit het onderzoek dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

3.1.3 Bodem

Naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet en de model bouwverordening van de VNG per 1 januari 2003 hebben de gemeenten in de regio Midden-Holland, waaronder de gemeente Waddinxveen, nieuw bodembeleid opgesteld voor bodemonderzoeken bij bouwvergunningen (thans omgevingsvergunningen). Het nieuwe beleid haakt aan bij het Bodem Informatie Systeem en houdt rekening met de lokale achtergrondgehalten (bodemkwaliteitskaarten). In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken bij omgevingsvergunningen. Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in de Nota Bodembeheer.

Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied.

3.1.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 3.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 3.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)*			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de *Wet luchtkwaliteit*. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De *Wet luchtkwaliteit* maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Het plan omvat feitelijk alleen een functiewijziging van een bedrijfsbestemming, omdat in de huidige situatie ook al transport plaatsvindt in groente en fruit. De luchtkwaliteit wordt dan ook niet verslechterd. Er behoeft derhalve niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De functiewijziging draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Het (aan te passen) bestemmingsplan is op het gebied van luchtkwaliteit derhalve uitvoerbaar. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

3.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

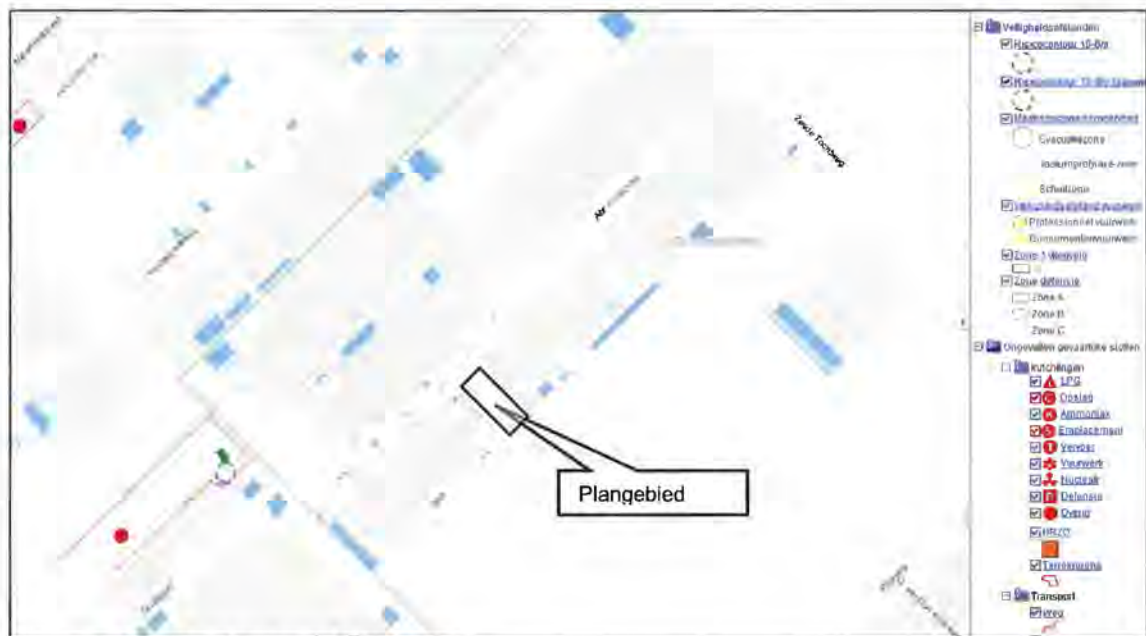
Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het Besluit is alleen van toepassing op beperkt kwetsbare objecten en kwetbare objecten. De gevraagde bedrijfsloods valt niet onder deze noemer, zodat het Besluit externe veiligheid niet van toepassing is. Overigens zijn er in de directe omgeving geen spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen of inrichtingen aanwezig op grond waarvan er beperkingen gelden voor het plangebied.

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart (zie figuur 4) zijn in de (directe) omgeving geen risicovolle bedrijven gevestigd.



Figuur 4: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

Conclusie

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de realisatie van deze planontwikkeling niet in de weg.

3.2 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beschrijving waterkwantiteit

Het gehele perceel is verhard. In de nieuwe situatie is dat niet anders. Een gedeelte van de verharding zal worden bebouwd. De nieuwbouw zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De wijziging van bestemming en de bouwactiviteiten hebben dan ook geen nadelige gevolgen, omdat de verharding niet toeneemt. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Conclusie:

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologie.

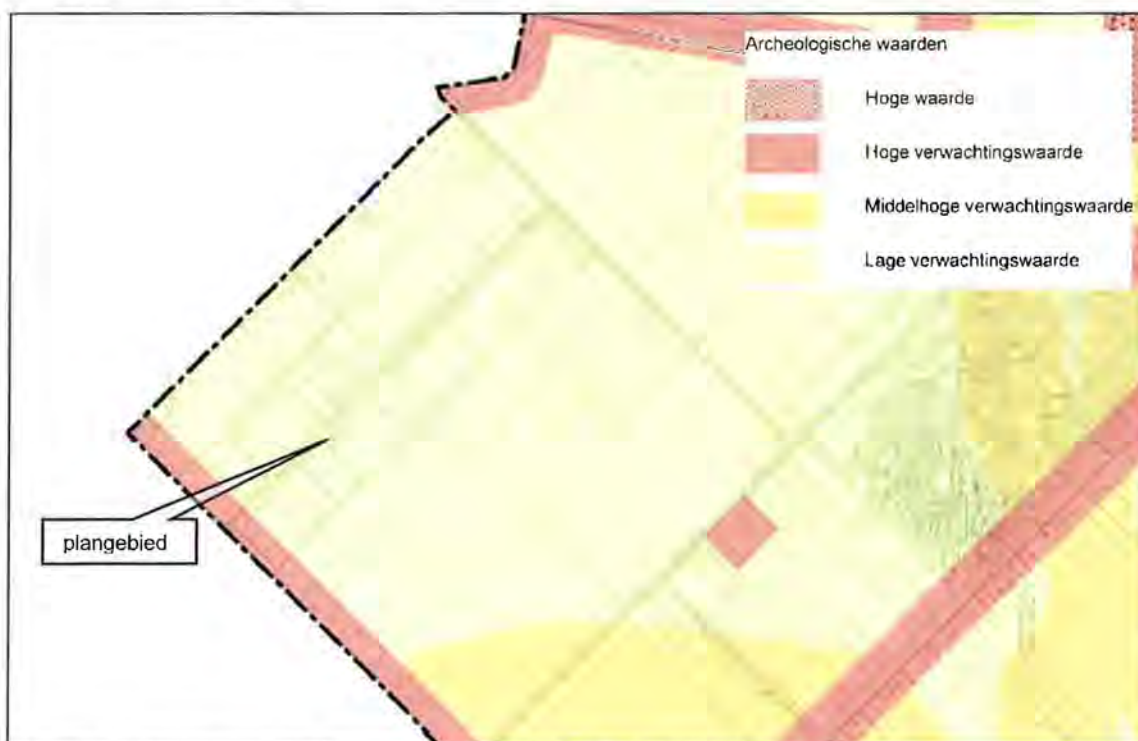
In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland) laat de plankaart zien dat er in dit deelgebied een lage trefkans op archeologische sporen.

Archeologiebeleid gemeente Waddinxveen (2012)

De gemeente Waddinxveen heeft op grond van de Monumentenwet archeologiebeleid opgesteld wat momenteel in ontwerp gereed is. Dit ontwerpbeleid is verwoord in de 'Nota archeologiebeleid gemeente Waddinxveen'. Op de waarden- en verwachtingenkaart is voor het plangebied af te lezen waar welke verwachtingswaarden voorkomen.

Op de bijbehorende waarden- en verwachtingenkaart (figuur 5) heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarden zijn voorzien van een beleidsadvies. Archeologisch onderzoek voor gebieden met een lage verwachtingswaarde is noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten, gelijk aan of groter dan 10.000 m², waarvan de bodemingrepen dieper reiken dan 1 m –MV.

De uitbreiding met loodsen is maximaal 2.617 m², zodat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. De uitvoerder van het grondwerk wordt daarom gewezen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet, wanneer een uitbreiding van een de bedrijfsgebouwen wordt gerealiseerd.



Figuur 5: Uitsnede waarden- en verwachtingenkaart gemeente Waddinxveen.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan. Vanuit het archeologisch gezichtspunt worden geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

3.4 Flora en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Het gebied is niet aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

De planlocatie ligt in een glastuinbouwgebied. Ter plaatse is een bestaand bedrijf gevestigd. Na het raadplegen van het Natuurloket en diverse internetsites kan worden gesteld dat -hoewel het plangebied zelf niet goed is onderzocht- met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid er geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden ter plaatse van de ontwikkellocatie aanwezig zijn, omdat het plangebied volledig is gecultiveerd. Mitsdien is een natuurtoets achterwege gelaten.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Voorafgaand aan uitbreiding van de bedrijfsbebouwing ten noordoosten en/of aan de achterzijde van de bestaande bedrijfsgebouwen zal daarom een inventarisatie worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en overige soorten. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

4. Beoordeling project

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de planontwikkeling op basis van de verzamelde informatie getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en de provinciale toetsingscriteria. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het opnemen van Easy Container Service in het ontwerpbestemmingsplan Zuidplas-Noord.

4.2 Boordeling verzoek aan gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het verzoek is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan "Tuinbouwweg I, eerste herziening", waarin het plangebied is bestemd voor Agrarische doeleinden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het oprichten van een bedrijf in glastuinbouw gerelateerde producten niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is in voorbereid waarin de gevraagde planontwikkeling kan worden ingepast, omdat de functie in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten en regionaal vastgesteld beleid. Zo is bijvoorbeeld in het door de gemeenteraad op 1 februari 2006 vastgestelde Intergemeentelijk Structuurplan over de glastuinbouw opgenomen dat meervoudig ruimtegebruik wordt nagestreefd, waarbij wordt verondersteld dat het voor de helft activiteiten betreft die "bedrijfsterreinbehoevend" zijn en voor de andere helft te maken heeft met activiteiten zoals detailhandel, tuincentra, fitness en opslag van duurzame consumptiegoederen. De vestiging van Easy Container Service voldoet aan de opgave voor glastuinbouw-bedrijfslandschap in de Zuidplaspolder, omdat sprake is van een aan de glastuinbouw gelieerde bedrijfsmatige activiteit.

Tevens wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Vanuit planologische overwegingen zijn er derhalve geen overwegende bezwaren om de planontwikkeling bij recht op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan Zuidplas-Noord.

Milieu, water, archeologie en natuur

In hoofdstuk 3 zijn de milieuaspecten, water, de aanwezige archeologische waarden en natuurwaarden onderzocht. Hieruit kan worden afgeleid dat er vanuit deze beleidsvelden geen beperkingen zijn tegen de gevraagde functiewijziging in het ontwerpbestemmingsplan Zuidplas-Noord.

4.3 Toetsing provinciale beleidsregels

De gevraagde planontwikkeling is gelegen in buiten de rode contour van de Verordening Ruimte. Bestaande stedelijke functies buiten de bebouwingscontouren zijn evenwel toelaatbaar op grond van artikel 2, lid 3 van de Verordening Ruimte wanneer wordt voldaan aan de hierin gestelde voorwaarden. Gesteld kan worden dat vestiging van Easy Container Service voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot het voorzetten van een bestaande bedrijfsactiviteit welke qua functie bovendien beter aansluit bij de glastuinbouwontwikkeling.

4.4 Conclusie

De aanvraag voor functiewijziging om een bedrijf in glastuinbouw gerelateerde producten mogelijk te maken voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals deze zijn vastgelegd in de structuurvisie. Ook is de gevraagde functie in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte. Voorts zijn er vanuit oogpunt van verkeer, milieu, water, archeologie, landschap en natuur geen overwegende bezwaren om medewerking aan dit verzoek te onthouden. Aan het verzoek kan mitsdien planologische medewerking worden verleend door de planontwikkeling bij recht op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan Zuidplas-Noord.

Bijlagen

Separaat bij deze ruimtelijke onderbouwing is de volgende bijlage in te zien:

1. Onderzoek industrielawaai Peutz B.V. te Zoetermeer van 17 juli 2012.

CONCEPT3



**Toelichting Afwijkingsbesluit
Abraham Kroesweg 31 Waddinxveen
NL.IMRO.0627.OVAbrokroesweg31-0301**

Opdrachtgever: Potplantenkwekerij Oosterom B.V.
Abraham Kroesweg 31
2742 KV WADDINXVEEN

Adviesbureau: Agro AdviesBuro b.v.
Tiendweg 18
2671 SB NAALDWIJK
Tel.: (0174) 63 76 37
Fax.: (0174) 64 07 94
info@agroadviesburo.nl
www.agroadviesburo.nl

Behandeld door: Alwin van Ruijven
ar@agroadviesburo.nl

Rutger Hagen
rh@agroadviesburo.nl

Plaats en datum: Naaldwijk, 17 oktober 2012

Projectcode: RH/1521-conc3-toel-afwb

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Procedure	6
1.2.1	Toelichting	7
1.3	Opbouw plan	7
2	Het initiatief	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	12
3.1	Rijk	12
3.1.1	Besluit Glastuinbouw	13
3.2	Provincie	14
3.3	Regio	15
3.4	Gemeente	18
3.5	Hoogheemraadschap	23
3.6	Conclusie over beleid	25
4	Omgevingsaspecten	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3	Externe veiligheid	29
4.4	Geluid	30
4.5	Luchtkwaliteit	32
4.6	Lichthinder	33
4.7	Bodem	34
4.8	Ecologie	36
4.9	Water	37
4.9.1	Toekomstige situatie	38
4.10	Verkeer en parkeren	39
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	40
5	Uitvoerbaarheid	42
5.1	Economische uitvoerbaarheid	42
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
5.3	Overleg met partners	45
6	Samenvatting	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Bijlagen:

- Tekening: situatie plangebied
- Geluidsonderzoek Agro AdviesBuro, Geluidrapport
- Brief hoogheemraadschap, Reactie op plan
- Bodemonderzoek Van der Helm, Rapportage
- Aanvullend Asbestonderzoek, Van der Helm

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2008 is door Houdstermaatschappij Oosterom B.V. het glastuinbouwbedrijf achter de Zesde Tochtweg 5 aangekocht. Potplantenkwekerij Sjaloorn B.V. huurt de kassen en verzorgt de exploitatie. De namen Oosterom B.V. en Sjaloorn B.V. zullen in dit stuk beiden gebruikt worden omdat enerzijds vergunningen ed. worden verstrekt aan Sjaloorn B.V. en de koper en bouwer van de nieuwe kassen Oosterom B.V. is.

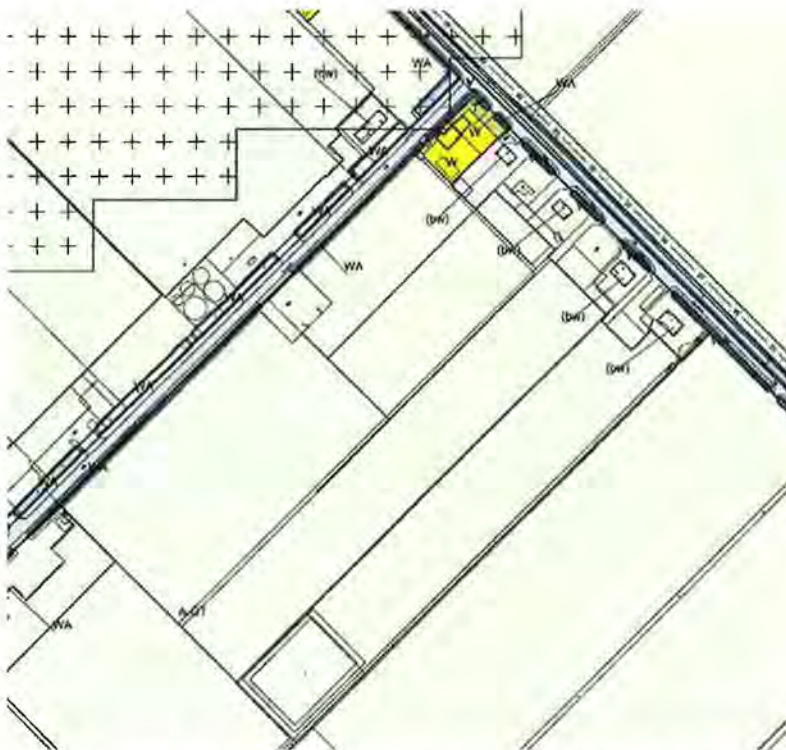
De kassen die op het verworven perceel aanwezig waren zijn in 2008 gedeeltelijk gesloopt. Oosterom B.V. wil op die locatie nieuwe opstanden bouwen en haar bestaande kas achter de Zesde Tochtweg 4c vernieuwen zodat er één nieuwe grote efficiënte kas ontstaat. De locatie ligt in het glastuinbouwgebied ten westen van Waddinxveen en wordt geflankeerd door andere glastuinbouwbedrijven.



Beoogde nieuwe situatie

De beoogde nieuwbouw van de kassen is op een aantal punten in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Plan Verlengde Abraham Kroesweg" uit 1982 evenals het nu ter inzage liggende bestemmingsplan Zuidplas Noord. Door binnen de regels van de bestemmingsplannen te blijven is het niet mogelijk een efficiënt en een modern glastuinbouwbedrijf te realiseren.

Oosterom B.V. ligt in de gemeente Waddinxveen in het gebied waar de gemeente Waddinxveen samen met de gemeente Zuidplas een bestemmingsplan voor heeft ontwikkeld. De gemeente Zuidplas heeft dat plan inmiddels in werking. Waddinxveen heeft inmiddels een geactualiseerd voorontwerp bestemmingsplan gepubliceerd. In de genoemde bestemmingsplannen zijn diverse eisen opgenomen waaraan glastuinbouwbedrijven moeten voldoen. Deze eisen zijn afgeleid van het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP). Het ISP is een gezamenlijk plan van de gemeenten met grondgebied in de Zuidplaspolder; Gouda, Waddinxveen en Zuidplas (fusie van de voormalige gemeenten Moordrecht Zevenhuizen-Moerkapelle, Nieuwerkerk aan den IJssel). Ook de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en de gemeente Rotterdam zijn bij de planvorming betrokken geweest. Het ISP schetst de ruimtelijke ontwikkelingen in de Zuidplaspolder tot 2030. Hiernaast zijn ook de beleidsstukken Kwaliteitseisen glastuinbouw bij toepassing Interimbeleid, het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder en het Besluit Glastuinbouw geraadpleegd.



Uitsnede plankaart voorontwerp-bestemmingsplan Zuidplas-Noord



Oosterom B.V. wil snel starten met haar nieuwbouw en de procedure voor het bestemmingsplan Zuidplas Noord dat nu als voorontwerp ter inzage ligt zal nog een behoorlijke tijd in beslag nemen, ook passen niet alle gewenste ontwikkelingen binnen het plan. Om toch snel te kunnen starten met de realisatie van het nieuwe bedrijf is, gelet op de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, het voeren van een eigen planologische procedure noodzakelijk.

Op 18 juli 2011 verstuurde de gemeente Waddinxveen haar antwoord (Kenmerk A/UIT-9897) betreffende het principeverzoek dat was gedaan op 18 januari 2011. In haar beantwoording stelt de gemeente vijf knelpunten aan de orde:

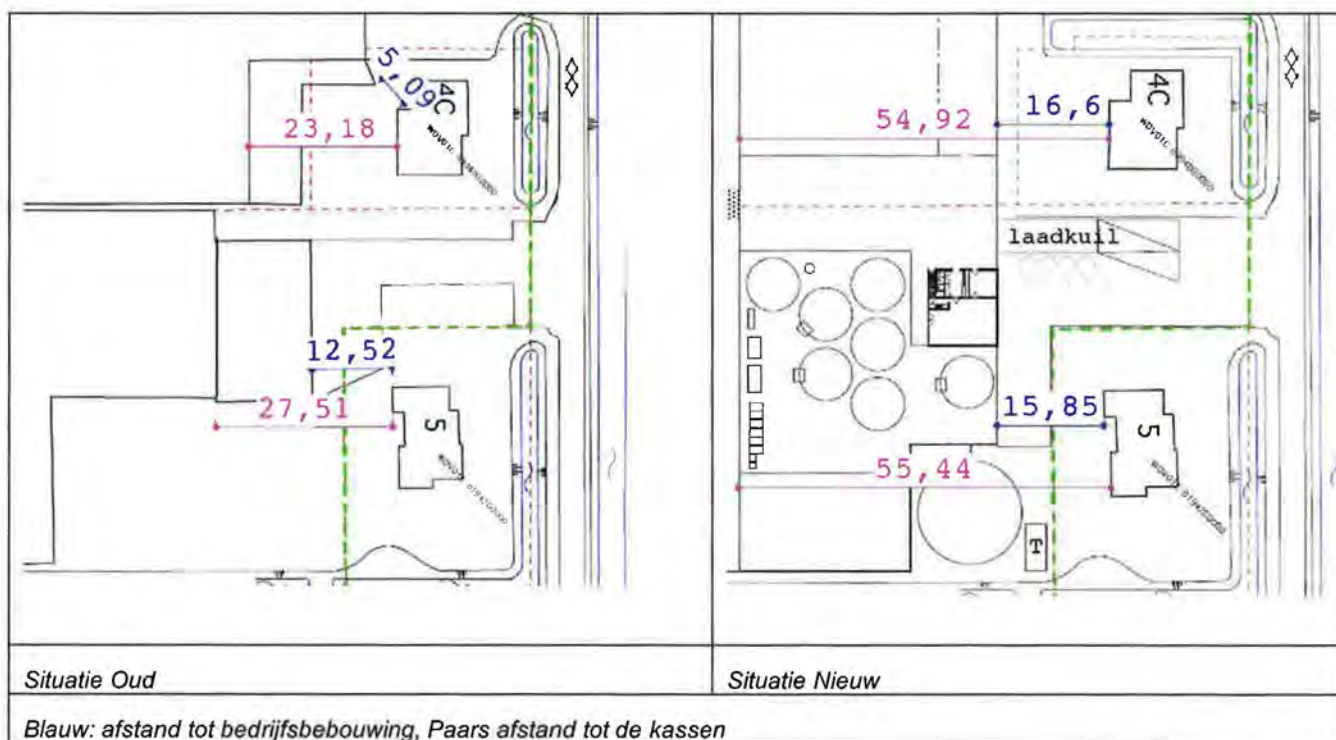
- Hoogte van de kassen
- Overschrijding van het bouwvlak
- Bebouwing te dicht bij woonhuizen
- Bebouwing te dicht bij weg
- Ontsluiting

De knelpunten betreffende de hoogte en de overschrijding van het bouwvlak zijn alleen in het vigerende bestemmingsplan aan de orde. In het ontwerp-bestemmingsplan Zuidplas-Noord zou de ontwikkeling wel mogelijk zijn.

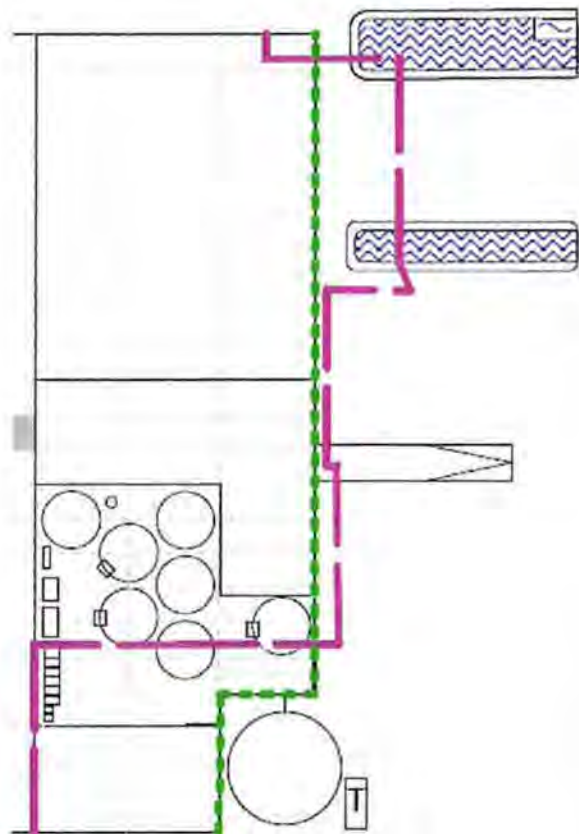
De bebouwing in de zogenaamde Lintzone en de ontsluiting zijn zaken die wrijven met het toekomstige beleid. Echter bij nieuwbouw treedt er wel een verbetering van de huidige situatie op doordat de huidige bebouwingsgrens over het geheel gezien naar achteren wordt verplaatst met vervanging van verouderde bedrijfsruimten.

Het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder schrijft voor dat de lintzone voor bedrijfsbebouwing minimaal 25 meter achter de woonhuizen moet liggen. De opzet van deze lintenstructuur is het scheiden van functies.

Nu worden de linten nog gekenmerkt door een menging van wonen, agrarische- en niet agrarische bedrijvigheid. Uitgangspunt van de lintzone is dat de woonfunctie gehandhaafd blijft en dat er ruimte is voor kleinschalige bedrijvigheid.



In de gewenste situatie wordt het lint wel vergroot en worden de uitgangspunten ondersteund, maar de gestelde 25 meter tot aan de woningen uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet gehaald. Momenteel bedraagt de afstand tot de woningen op een enkel punt slechts circa 5 meter. In de gewenste situatie wordt de kleinste afstand vergroot tot circa 16 meter.



Uitsnede overzichtstekening

De gekleurde lijnen in bovenstaande tekening geven de verschillen weer tussen de huidige en de beoogde situatie. De paarse lijn geeft de huidige bebouwingsgrens aan, de groene lijn de beoogde. Te zien valt dat de nieuwe bebouwing over het algemeen verder van de weg wordt geplaatst. Daar waar de bebouwing dichterbij de Zesde Tochtweg komt (onderaan de tekening) is nu een waterbassin gelegen.

In de oude situatie hadden twee glastuinbouwbedrijven hun ontsluiting op de Zesde Tochtweg. In de nieuwe situatie zal alleen Oosterom B.V. van de opritten gebruik maken. Dit betekent een forse daling aan verkeersdrukke. Immers, twee bedrijven zullen elk apart bevoorraadt moeten worden en hun teeltproducten zouden elk apart worden opgehaald. In de nieuwe situatie is slechts goederenstroom voor één bedrijf aanwezig. Alleen ontsluiting aan



de Abraham Kroesweg voor Oosterom B.V. is niet mogelijk omdat aan de Zesde Tochtweg een quarantaineruimte gerealiseerd wordt. De verkeersstromen naar de Zesde Tochtweg zullen zeer beperkt blijven, de hoofdingang met grote bedrijfsruimten blijft namelijk gevestigd aan de Abraham Kroesweg.

Het vergroten van de afstand tussen de bedrijfsruimten en glasopstanden met de woningen is niet mogelijk. Dit zou een groot verlies aan areaal betekenen. Doordat wel ver achter de rooigrens van de woningen wordt gebouwd blijft het aanzicht van het lint intact.

1.2 Procedure

Vanaf 1 juli 2008 is de Wro (Wet ruimtelijke ordening) van kracht. Een gevolg van deze wet is dat alleen medewerking aan een plan verleend kan worden door middel van een bestemmingsplanprocedure of een afwijkingsbesluit (uitgebreide omgevingsvergunning). Het college van burgemeester en wethouders van Waddinxveen heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het bouwplan. Om de uitbreiding van Oosterom B.V. mogelijk te maken is gekozen voor de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure in het kader van een afwijkingsbesluit. Volgens artikel 2.12 lid 3 uit de Wabo kan een plan dat in strijd is met het bestemmingsplan alleen een vergunning krijgen: *indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat*. Deze aanvraag voor een omgevingsvergunning bestaat uit deze ruimtelijke onderbouwing zoals wettelijk bedoeld en een verbeelding.



1.2.1 Toelichting

- De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

1.3 Opbouw plan

In de inleiding wordt een korte toelichting op het plan en het proces gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op de beoogde realisatie van de nieuwbouw achter de Zesde Tochtweg, Waddinxveen. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale- gemeentelijke- en waterschapsbeleid respectievelijk wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de milieuwetgeving. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische haalbaarheid van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische planbeschrijving toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke haalbaarheid van het plan, de uitkomsten van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) besproken.



2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Van oorsprong was Waddinxveen een woest gebied langs de rivier de Gouwe. Men begon dit gebied in de dertiende eeuw te ontginnen om er landbouw te kunnen bedrijven. Door de daarvoor benodigde ontwatering begon het land echter in te klinken en moesten maatregelen tegen het water worden genomen. In de vijftiende eeuw was de grond zo drassig geworden, dat men de landbouw opgaf en zich op veeteelt toe ging leggen. Pas in de tweede helft van de achttiende eeuw begon men het land weer droog te leggen. De laatste van deze droogmakerijen werd in 1872 voltooid.

Het glastuinbouwbedrijf Potplantenkwekerij Sjaloorn B.V. gevestigd op de Abraham Kroesweg nummer 31 is opgericht in 1950. De kas bevindt zich in het buitengebied ten westen van de Waddinxveense dorpskern aan de noordoostzijde van de Zuidplaspolder. In dit gebied staan meerdere glastuinbouwbedrijven. De percelen betrokken bij de ontwikkeling bevinden zich in de hoek van de Abraham Kroesweg en de Zesde Tochtweg, gemeente Waddinxveen.

In de huidige situatie wordt het grootste gedeelte van het plangebied door Sjaloorn B.V. gebruikt voor de teelt van potplanten. Het overige gedeelte van het plangebied bestaat uit twee oude schuren en een strook braakliggend terrein.

CONCEPT3



Huidige situatie gefotografeerd vanaf de Zesde Tochtweg



Huidige situatie luchtfoto



2.2 Toekomstige situatie

Oosterom B.V. wil naast alleen uitbreiding van areaal ook een efficiëntieslag slaan. Door nieuwbouw en schaalvergroting kunnen nieuwe energiezuinige en milieuvriendelijke technieken worden toegepast. Oosterom wil ondergrondse wateropslag toepassen. Ook heeft Sjaloom B.V. recentelijk een aansluiting aangevraagd voor aansluiting op de OCAP leiding. OCAP is een leiding die CO₂ -gas dat is vrijgekomen in de industrie transporteert. Deze CO₂ wordt gebruikt voor de stimulering van de plantgroei.

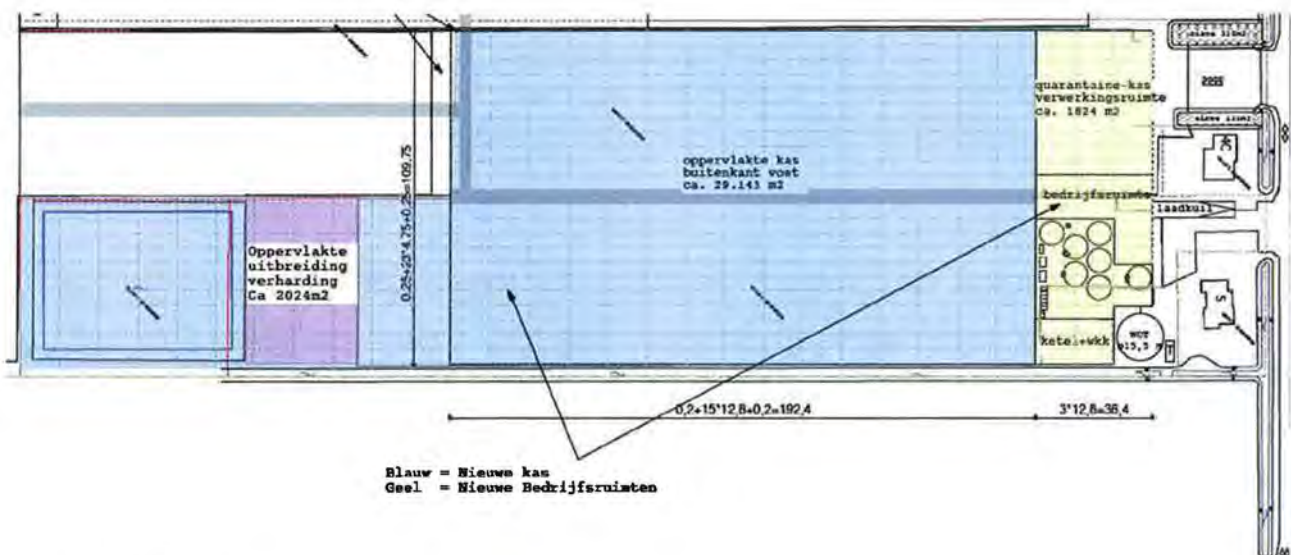
Het perceel sluit goed aan bij de overige percelen van Oosterom B.V. Door de bestaande kassen achter Zesde Tochtweg 4c te slopen, kan de nieuwe kas circa twee keer zo breed worden als de bestaande smalle kas. Hierdoor ontstaat een goede tuinbouwtechnische structuur. Deze nieuwe kassen zullen worden aangesloten op de bestaande kassen van Oosterom B.V. aan de Abraham Kroesweg. De medewerkers van Sjaloom B.V. die gaan werken in de nieuwe kas, kunnen gebruik maken van de bestaande voorzieningen in de bedrijfsruimten aan de Abraham Kroesweg. Momenteel heeft Sjaloom B.V. 45 medewerkers, de meesten afkomstig uit de regio Waddinxveen. De werkgelegenheid zal na uitbreiding toenemen.

De nieuwe kassen zullen geschikt zijn om kwalitatief goede producten te telen. In de kas komt een eb-vloed vloer zodat de logistiek binnen het bedrijf gemakkelijk kan worden geautomatiseerd, ook als er verschillende soorten potplanten worden geteeld. Door samenvoeging van twee voormalige bedrijven, kan de kavel efficiënter worden gebruikt; de tussenruimte tussen de kassen komt immers te vervallen. De twee oude kassen hadden elk een eigen middenpad. In de nieuwe kas kan volstaan worden met één middenpad; er ontstaat dus relatief meer effectieve teeltruimte.

CONCEPT3



De nieuwe kas wordt verbonden met de bestaande kassen zodat planten gemakkelijk door de gehele kwekerij kunnen worden verplaatst. Hierdoor ontstaat een grote mate van flexibiliteit binnen het bedrijf. Er wordt een relatief kleine bedrijfsruimte gebouwd op het perceel achter de Zesde Tochtweg 5 omdat op deze locatie weinig ruimte nodig is voor de expeditie; elders in het bedrijf is er immers al een zeer geschikte locatie voor het veiligklaar maken van de meeste producten. Bij een aantal teelten is het echt van belang dat deze onder strikte bedrijfshygiënische voorwaarden worden geteeld. Hierbij mogen de planten uit de nieuwe kas niet door de bestaande kas en mogen de planten uit de bestaande kas niet door de nieuwe kas.



Uitsnede situatietekening



3 Beleidskader

3.1 Rijk

Momenteel heeft het Rijk één structuurvisie vastgesteld zoals bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening uit 2008. Dit is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en schept een kader voor het overige ruimtelijke beleid van alle overheden. De belangrijkste doelstellingen voor de komende decennia zijn in de SVIR beschreven. De Rijksoverheid streeft naar een heldere verdeling van bevoegdheden tussen de verschillende bestuurslagen om zo te komen tot een dynamisch ruimtelijk beleid. Voor een aantal gebieden in Nederland is ook specifiek beleid gemaakt zoals beleid voor het hoofdwegennet en stedelijke netwerken.

Het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is sinds enige tijd van kracht. Het Barro stelt eisen aan bestemmingsplannen daar waar het gaat om nationale belangen. Voor dit plangebied is een nationaal belang en dus ook het Barro niet aan de orde.

Het plangebied ligt in het glastuinbouwgebied van Moerkapelle / Waddinxveen. Dit glastuinbouwgebied is onderdeel van Greenport Westland/Oostland. Nederland kent naast de mainports luchthaven Schiphol, de haven van Rotterdam en de brainport regio Eindhoven ook 5 greenports. Dit zijn gebieden waar de kennisintensieve tuinbouw en agribusiness zich concentreren. Vanuit internationaal economisch perspectief vindt het rijk het van belang dat de tuinbouwfunctie in deze locaties van internationaal belang behouden blijft en versterkt wordt.

Het Greenport-beleid is verder uitgewerkt in de volgende stukken: "Greenport(s) Nederland, Manifest in uitvoering", en de daaropvolgende Bestuurlijke Uitvoeringsafspraken en de "Greenport(s) Nederland Visie 2040 - Excelleren".

Oosterom B.V. en Sjaloom B.V. willen samen een krachtige partij blijven binnen de glastuinbouw. Deze zienswijze past bij de vooruitstrevende positie die de greenports van het Rijk moeten gaan innemen. Behoud van bedrijven zoals Sjaloom B.V. in Waddinxveen, levert een grote bijdrage aan de economische positie van de regio.

3.1.1 Besluit Glastuinbouw

Wanneer een glastuinbouwbedrijf kan voldoen aan alle eisen uit de AMvB Besluit Glastuinbouw¹ heeft het bedrijf geen aparte individuele milieuvergunning meer nodig. In het Besluit Glastuinbouw zijn de milieueisen opgenomen waaraan glastuinbouwbedrijven moeten voldoen om voor deze vrijstelling in aanmerking te komen. Sjaloom B.V. voldoet aan deze eisen en valt dus onder het Besluit Glastuinbouw. Sjaloom B.V. is een zogenaamd glastuinbouwbedrijf type B. In het kader van dit planologische plan zijn de opgelegde het meest relevant. In artikel 2 sub.b lid 18 zijn deze eisen opgenomen. Een bestaand bedrijf zoals Sjaloom B.V. dat is opgericht voor 1996 moet een afstand van 10 meter aanhouden van woningen van derden:

Artikel 18

de oprichting van [het glastuinbouwbedrijf] heeft plaatsgevonden:

aa. na 30 april 1996 en het glastuinbouwbedrijf is gelegen op een afstand van minder dan 50 meter van een object categorie I, dan wel op een afstand van minder dan 25 meter van een object categorie II, of

bb. **voor 1 mei 1996** en het glastuinbouwbedrijf, met inbegrip van eventuele uitbreidingen na dat tijdstip, is gelegen op een afstand van minder dan 25 meter van een object categorie I, dan wel op **een afstand van minder dan 10 meter van een object categorie II [woningen van derden en restaurants]**, of het glastuinbouwbedrijf, met inbegrip van eventuele uitbreidingen na dat tijdstip, na 1 oktober 2009 komt te liggen op een afstand van minder dan 50 meter van enig object categorie I dan wel tot minder dan 25 meter van enig object categorie II,

waarbij geldt dat voor de bepaling van de afstanden wordt gemeten vanaf het onderdeel van het glastuinbouwbedrijf dat het dichtst bij het genoemde object is gelegen, waarbij een waterbassin, een watersilo, een warmwateropslagtank en het open erf niet als een zodanig onderdeel worden beschouwd;

¹ <http://wetten.overheid.nl/BWBR0013430>



Sjaloom B.V. zal in de beoogde situatie aan alle eisen van deze AMvB blijven voldoen.

3.2 Provincie

In 2010 (herziening in 2011) hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie vastgesteld samen met de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Deze documenten heten bij elkaar de 'Visie op Zuid-Holland' en geven de kaders aan van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als 'glastuinbouwbedrijfsgebied'. De definitie hiervan luidt als volgt: 'Aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfuncties glastuinbouw en overige, aan de ontwikkeling van de greenport Westland-Oostland gebonden functies'. De oude koppeling met overige agrarische gebieden is dus losgelaten. Glastuinbouw wordt nu als wezenlijk anders beschouwd dan bijvoorbeeld akkerbouw en weidegebieden. De economische functie staat nu veel meer voorop. De structuurvisie sluit hierbij aan bij de rijksvisie op greenports. Glastuinbouw moet geconcentreerd worden in een aantal gebieden. Structuurvisie Zuid-Holland: *'Intensiveren, innoveren en herstructureren [van Greenports] staan voorop.'* De projectplannen van Oosterom B.V. passen hier dus goed in.

Het plangebied van Oosterom B.V. valt geheel in een zogenaamd concentratiegebied voor glastuinbouw.



Uitsnede kaart concentratiegebieden Verordening Ruimte provincie Zuid-Holland (paars: glastuinbouwbedrijfsgebied)

In de provinciale verordening ruimte zijn geen zaken opgenomen die conflicteren met de voorgenomen ontwikkelingen.

3.3 Regio

Waddinxveen is deelnemer van het samenwerkingsverband de driehoek RZG (Rotterdam, Zoetermeer, Gouda). Dit samenwerkingsverband is opgericht om de gebiedsontwikkeling in Zuidplaspolder te coördineren. De Zuidplaspolder is de enige locatie in de Randstad waar nog extra ruimte voor wonen, bedrijvigheid en recreatie gevonden kan worden voor deze grote opgave.

De Driehoek heeft een Interregionale Structuurvisie 2010-2030 (ISV) opgesteld. Zij bevat afspraken op bestuurlijk niveau over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied van de driehoek RZG Zuidplas, inclusief de Zuidplaspolder. Naar zijn aard is de ISV een visie, die zich beperkt tot hoofdlijnen. Op basis van de ISV is het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) vastgesteld. Het ISP is voor de Zuidplas-gemeenten de basis voor het ruimtelijk beleid. De bestemmingsplannen van gemeenten dienen dan ook in overeenstemming te zijn met het ISP.



Duurzame glastuinbouw moet volgens het ISP aan de volgende inrichtingsprincipes voldoen:

- ruimtelijke kwaliteit (beeldkwaliteit, inpassing in omgeving, benutten gebiedspotenties, voorkomen lichthinder, efficiënt ruimtegebruik);
- milieukwaliteit (kwaliteit grond- en oppervlaktewater, adequate riolering, toereikende gietwater- en duurzame energievoorzieningen en daarvoor noodzakelijke infrastructuur, inzameling/ verwerking afval, transport/ logistiek);
- robuuste inrichting van de waterhuishouding (vergroting peilgebieden, piekberging op oppervlaktewater en niet in technische voorzieningen, dicht netwerk van/ grote intensiteit aan watergangen).

Daarnaast is het streven om meervoudig ruimtegebruik toe te passen op minimaal 20% van het nieuwe areaal glastuinbouw. De focus van het totale beleid ligt op de nieuw- (200 ha) en hervestiging (80 ha) van glastuinbouwbedrijven.

Naast het ISP is ook het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder vastgesteld. Hierin wordt meer invulling gegeven aan de ruimtelijke en de milieutechnische wensen ten aanzien van het ISP. Dit ambitiedocument geeft onder andere aan de zogenaamde lintzones een uitwerking. De Zesde Tochtweg is hierin gekwalificeerd als een lintzone. Deze zones dienen primair te worden ingericht als woninggebieden.

Kwaliteitseisen voor glastuinbouw bij toepassing interimbeleid

In het ISP zijn de kaders gegeven voor glastuinbouwontwikkelingen. Het betreft kaders ten aanzien van zaken als ruimtelijke kwaliteit, milieukwaliteit, waterhuishouding en meervoudig ruimtegebruik. Deze moeten verwerkt worden in de nieuwe bestemmingsplannen. De driehoek RZG vindt het echter wenselijk nu al aandacht te besteden aan kwaliteitseisen voor de glastuinbouw. Zolang de kaders nog niet zijn uitgewerkt en/ of er nog geen nieuwe bestemmingsplannen in procedure zijn, gelden daarom de kwaliteitseisen uit dit interim beleid voor alle gevallen waarbij glastuinbouwontwikkelingen met vrijstellingen mogelijk worden gemaakt.



Op de volgende wijze wil men aan deze kwaliteitseisen voldoen:

- **Ruimte**

Door de nieuwbouw van Oosterom B.V. geheel achter de woningen te realiseren blijft de indruk van een lintbebouwing intact. Binnen het glastuinbouwgebied wil Oosterom B.V. een hoogwaardige speler zijn met een efficiënt bedrijf. Oosterom B.V. wil de mogelijkheden onderzoeken tot waterberging onder de kas. Oosterom B.V. wenst in de kas betonvloeren aan te leggen voor de teelt van planten. Op deze wijze kan de productie en distributie van verschillende type planten op een efficiënte wijze worden geautomatiseerd. De mogelijkheid om in de toekomst gebruik te maken van koude-warmtesystemen wordt niet uitgesloten. Dit is echter nu niet aantrekkelijk omdat de planten geen actieve koude nodig hebben.

- **Energie**

Oosterom B.V. wil een extra Warmte Kracht Koppeling (WKK) realiseren om zelf elektriciteit, warmte en CO₂ te produceren. Water wordt met de warmte verwarmt en kan worden opgeslagen in een Warmwater Opslag Tank (WOT). De vrijgekomen CO₂ wordt gebruikt voor de stimulering van de plantgroei. De elektriciteit kan zelf worden gebruikt. Daarnaast wordt Oosterom B.V. aangesloten op de OCAP, een leiding die CO₂ transporteert dat geleverd wordt door de industrie.



- **Water en afval**

Het bedrijf beschikt over een aansluiting op het riool. Het drainwater wordt gerecirculeerd. Oosterom B.V. wil ondergrondse waterberging toe gaan passen.

- **Lichtemissie**

De planten worden belicht met assimilatielampen. Er zal voldaan worden aan de eisen gesteld in het Besluit Glastuinbouw met betrekking tot het belichten (zowel gevel- als bovenafscherming).

3.4 Gemeente

Op gemeentelijk niveau zijn twee bestemmingsplannen van betekenis, het vigerende plan: Verlengde Abraham Kroesweg uit 1982 en het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Zuidplas Noord. Daarnaast zijn twee visies van toepassing. Dit zijn de Structuurvisie Waddinxveen 2030 en de Verkeersvisie 2020.

Vigerend bestemmingsplan Verlengde Abraham Kroesweg

De plannen van Oosterom B.V. kunnen niet binnen dit vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. De gewenste hoogte van de kassen passen niet in het plan. Het vigerend bestemmingsplan heeft ook verschillende bouwvlakken waarin de nieuwbouwplannen niet passen. Besloten is dan ook om in samenwerking met de gemeente te komen tot een afwijkingsbesluit dat beter aansluit bij het (geactualiseerde) ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan Zuidplas Noord

Dit ontwerpbestemmingsplangebied strekt zich uit over de twee gemeenten Zuidplas en Waddinxveen. In de gemeente Zuidplas is het bestemmingsplan al in werking getreden. In Waddinxveen ligt het geactualiseerde plan nu als voorontwerp ter inzage. In het plangebied van Oosterom B.V. is nu één bestemming opgenomen: Agrarisch- glastuinbouw.

CONCEPT3



De plannen van Oosterom B.V. zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De agrarische bouwvlakken zoals daarin omschreven zullen worden overschreden. Daarnaast zijn de plannen in twee instanties niet overeenkomstig met het reeds voor dit gebied opgestelde ontwerpbestemmingsplan. Aan de Zesde Tochtweg is namelijk ontsluiting gepland en de bedrijfsbebouwing komt op minder dan 25 meter afstand van woningen te liggen. De kassen liggen wel verder dan 25 meter verwijderd van de woningen.

Om op te vangen dat de bedrijfsgebouwen gedeeltelijk buiten de agrarische bouwvlakken worden gebouwd zullen zij worden uitgevoerd als kasconstructie. De warmwater opslagtank wordt in de hoek van de bedrijfsbebouwing geplaatst en steekt dus niet contrasterend uit.



Aangezicht vanaf de 6^e Tochtweg



Zij-aanzicht

Verbetering huidige situatie

Oosterom B.V. heeft aan de Zesde Tochtweg een bedrijf gekocht met een ontsluiting aan de Zesde Tochtweg. Het verkeer naar en van dat bedrijf is dus vervallen. De hoofdingang van Sjaloom B.V. blijft gelegen aan de Abraham Kroesweg. De ontsluiting aan de Zesde Tochtweg zal niet intensief worden gebruikt, maar is wel noodzakelijk om direct goederen naar de quarantaine ruimte te vervoeren zonder daarvoor de gehele kas daarmee te

CONCEPT3



doorkruisen.

Het glasareaal wordt zo groot mogelijk gehouden om een doelmatig en efficiënt bedrijf te realiseren. De afstand van de woningen tot de glastuinbouwbedrijvigheid wordt in de nieuwe situatie vergroot ten opzichte van de oude situatie. Nu staan er een tweetal verouderde schuren achter de woonhuizen aan de Zesde Tochtweg.



Woonhuis met schuur Zesde Tochtweg 4C



Woonhuis met schuur Zesde Tochtweg 5

Oosterom B.V. wil deze schuren vervangen door hoogwaardige nieuwbouw. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. De regels in het Besluit Glastuinbouw staan toe dat er op 10 meter van woningen, kassen gebouwd kunnen worden. Dit betekent dus dat een eventuele omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk wordt.

Structuurvisie Waddinxveen 2030

Over het plangebied van Oosterom B.V. staat het volgende opgenomen: *‘Op het grondgebied van Waddinxveen zal ten zuidwesten van de 6e Tocht een tweetal grootschalige glastuinbouw/bedrijfsgebieden worden ontwikkeld. Ook hier geldt de Waddinxveense eis dat in de randen van deze gebieden de meest hoogwaardige functies worden opgenomen, zoals (giet)waterberging en representatieve bebouwing. Het hart van beide gebieden zal worden verkaveld volgens de moderne glastuinbouwnormen.’*²

² Structuurvisie Waddinxveen 2030, 23

CONCEPT3



bestaand / nieuw
glastuinbouwbedrijf gebied
+ Aangetrokken gebiedsrichting

(9)



Uit Structuurvisie Waddinxveen 2030

Het plangebied is hier omschreven als zijnde 'bestaand en nieuw glastuinbouwbedrijfsgebied'. Dit komt overeen met de door Oosterom B.V. gewenste ontwikkelingen.

Momenteel ligt een actualisering van de structuurvisie ter inzage. In dit voorontwerp wordt het belang van de glastuinbouw in de 'Glasparel' weer onderstreept. De glastuinbouw wordt gezien als een bijdrage aan de economische sterkte van de regio en als bron van werkgelegenheid. Als strategische keuze is opgenomen: 'Ruimte bieden aan glastuinbouw en glasgerelateerde bedrijvigheid ten zuidwesten van Zesde Tochtweg'.

Verkeersvisie Waddinxveen (2006)

Betreffende het plangebied staan geen relevante zaken opgenomen in de Verkeersvisie.



3.5 Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) is verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het gebied. Het beleid van HHSK is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 getiteld: 'Goed voor elkaar'. HHSK zet in op duurzame tuinbouw die de waterhuishouding zo min mogelijk belast. *'Bij glastuinbouw is een stelsel met voldoende capaciteit voor bedrijfsafvalwater een vestigingsvoorwaarde'*.³

De regels in belang van het gehele watersysteem zijn vastgelegd in de Keur van HHSK. De Keur bestaat voornamelijk uit geboden en verboden. Er komen geen maten of afstanden in voor. Hiervoor wordt doorverwezen naar de leggers. Daarin staan waterstaatswerken en de beschermingszones qua omvang aangegeven. Het peilbesluit gaat over waterhoogtes.

In ruimtelijke ordening vraagstukken in Nederland is het belangrijk dat er ook naar de waterhuishouding wordt gekeken. Zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. Om dit te waarborgen is het doen van een Watertoets verplicht wanneer een plan afwijkt van het bestemmingsplan. De toets word gedaan aan de hand van de Keur.

Het waterschap heeft laten weten dat de waterstaatkundige belangen zich niet verzetten tegen de bouwwerkzaamheden. Het waterschap heeft dus geen bezwaar tegen de ruimtelijke ontwikkeling mits de extra verharding wordt gecompenseerd.

Waterbergingscompensatie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies aan waterberging in de bodem gecompenseerd. Uit berekeningen zal blijken hoeveel ruimte voor compenserende waterberging nodig is. De aanleg van de bergingsvoorziening komt voor rekening van plannemer van de ruimtelijke ingreep.

Om het beleid te harmoniseren, heeft het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard na de fusie de nota Waterberging opgesteld, zijn onder andere de normen opgenomen voor watercompensatie bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om zowel inwoners als

³ Waterbeheerplan 2010-2015, 51



het Hoogheemraadschap niet onnodig administratief te belasten is een drempelwaarde voor de toename van het verharde oppervlak vastgesteld, waaronder geen aanvullende waterberging wordt geëist. Deze grens is vooralsnog op 500m² netto verhard oppervlak gelegd. Samenvattend betekent dit het volgende:

1. Bij situaties, waarbij de toename minder is dan 500m² netto verhard oppervlak, worden geen eisen gesteld aan de aanvullende waterberging.
2. Voor de situaties waarbij de verharding in geringe mate zal toenemen, maar wel boven de 500m² is en die voldoen aan de in de nota genoemde criteria, kan worden volstaan met 10% aanvullende waterberging ten opzichte van de netto toename van het verharde oppervlak.
3. Voor de overige gevallen geldt dat op basis van de wateroverlastnormen voor het nieuwe grondgebruik, de aanwezige afvoercapaciteit en de omgevingsaspecten op basis van de in de nota vermelde uitgangspunten een hoeveelheid aanvullende waterberging zal worden vastgesteld.

Door het verder uitbouwen van Oosterom B.V. aan de achterzijde ontstaat een vergroting van de totale verharding met circa 2024m². De benodigde compensatie voor dit gebied heeft het waterschap gesteld op 16% van de netto verhardingstoename. Dit betekent in dit geval het creëren van circa 324m² aan open water. De ruimte voor het water zal worden gereserveerd. Bij uiteindelijke realisatie van het plan moet een watervergunning worden aangevraagd.

Oosterom B.V. wenst een bijdrage te leveren aan het duurzame glastuinbouwgebied en wil op een verantwoorde wijze met de waterproblematiek van het gebied omgaan.



3.6 Conclusie over beleid

De plannen van Oosterom B.V. passen voor het grootste gedeelte binnen het vigerende beleid van de verschillende gezaghebbende overheden. Het gebied waar Oosterom B.V. wil uitbreiden ligt ook volledig in het gebied dat is aangewezen voor glastuinbouw in de Greenport Oostland. De visie van Oosterom B.V. op duurzaamheid en efficiency sluit goed aan bij de wensen van de overheden.

De bedrijfsruimtes en de glasopstanden komen echter wel dichter dan de gestelde 25 meter van de woningen zoals gesteld in het huidige ontwerp- en het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder. De ontwikkelingen van Oosterom B.V. blijven wel binnen het kader gesteld in het Besluit Glastuinbouw. Ook houden de ontwikkelingen rekening met de ruimtelijke kwaliteit van het gebied door binnen de huidige bebouwingsgrenzen te blijven en het verkeer naar de Zesde Tochtweg te verminderen doordat nu slechts één bedrijf in plaats van twee daar ontsluiting krijgen.



4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In het kader van een 'goede' ruimtelijke ordening moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het vigerende bestemmingsplan, uitvoerbaar is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven hebben invloed op de omgeving. De mate van deze invloed is onder andere afhankelijk van de afstand van het bedrijf tot gevoelige objecten. Milieugevoelige objecten zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zorgt milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven niet te dicht bij milieugevoelige objecten worden gesitueerd. Daarnaast kunnen door milieuzonering ook milieugevoelige objecten zoals woningen niet zomaar dicht bij bedrijven worden gebouwd.

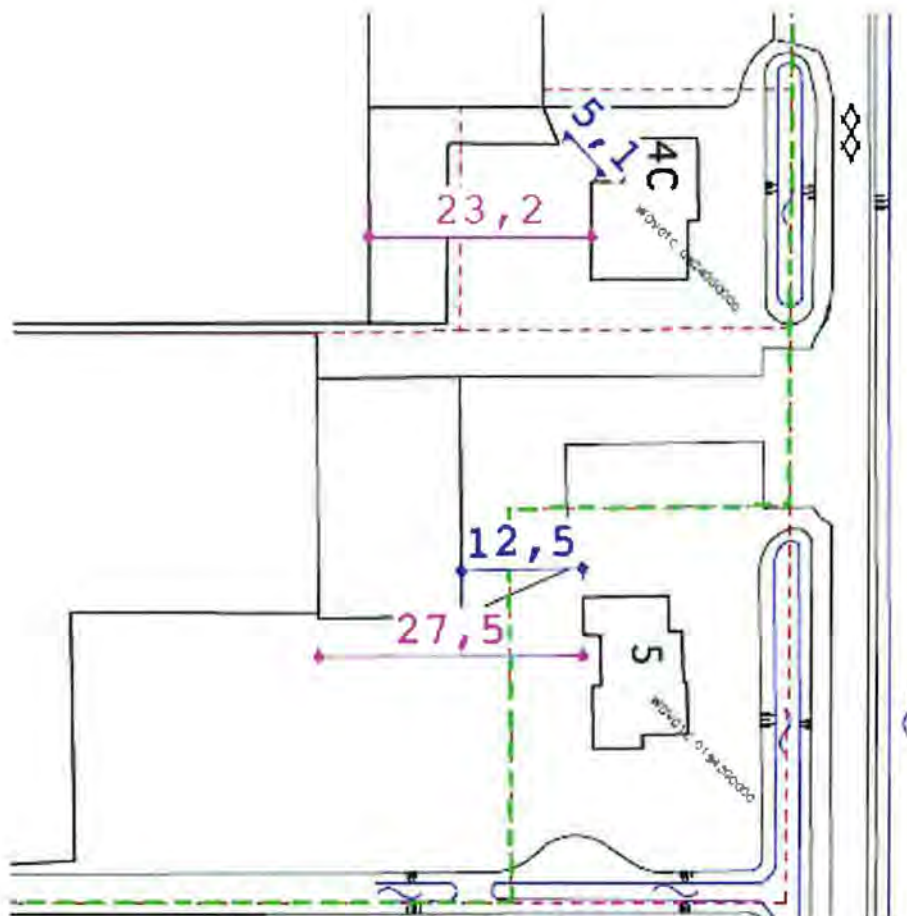
Milieuzonering heeft dus als doel het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van bedrijven. Milieuzonering is alleen van toepassing bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bestaande situaties vallen er niet onder.

Milieuzonering gaat over de volgende milieuaspecten: geluid, geur, gevaar en stof. Het type bedrijvigheid is bij het vaststellen van de zogenaamde milieucontour belangrijk. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft een richtlijn voor de minimale afstanden die moeten bestaan tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn een handreiking naar gemeenten. Het zijn richtafstanden en dus geen verplichte minima. Wanneer van de afstanden afgeweken wordt dient dit wel onderbouwd te worden.

Het soort bedrijf bepaalt de richtafstanden. De VNG heeft 600 verschillende categorieën vastgesteld.

Tuinbouwbedrijven (code 0112) vallen onder milieucategorie 2. De Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten in de handreiking geeft aan dat voor een glastuinbouwbedrijf een minimale afstand tot een aangrenzende rustige woonwijk voor de milieuaspecten geur, stof en gevaar geldt van 10 meter en voor geluid 30 meter. Voor een gemengd gebied geldt een minimale afstand van 10 meter.

Oosterom B.V. bevindt zich in een glastuinbouwgebied, hetgeen een gemengd gebied is volgens de definitie van de VNG. In de omgeving van het plangebied zijn enkele woningen gevestigd. Oosterom B.V. zal buiten de gestelde 10 meter voor gemengd gebied blijven. Nu staat de bebouwing dichterbij de woningen dan 10 meter. Deze woningen zijn bedrijfswoningen.



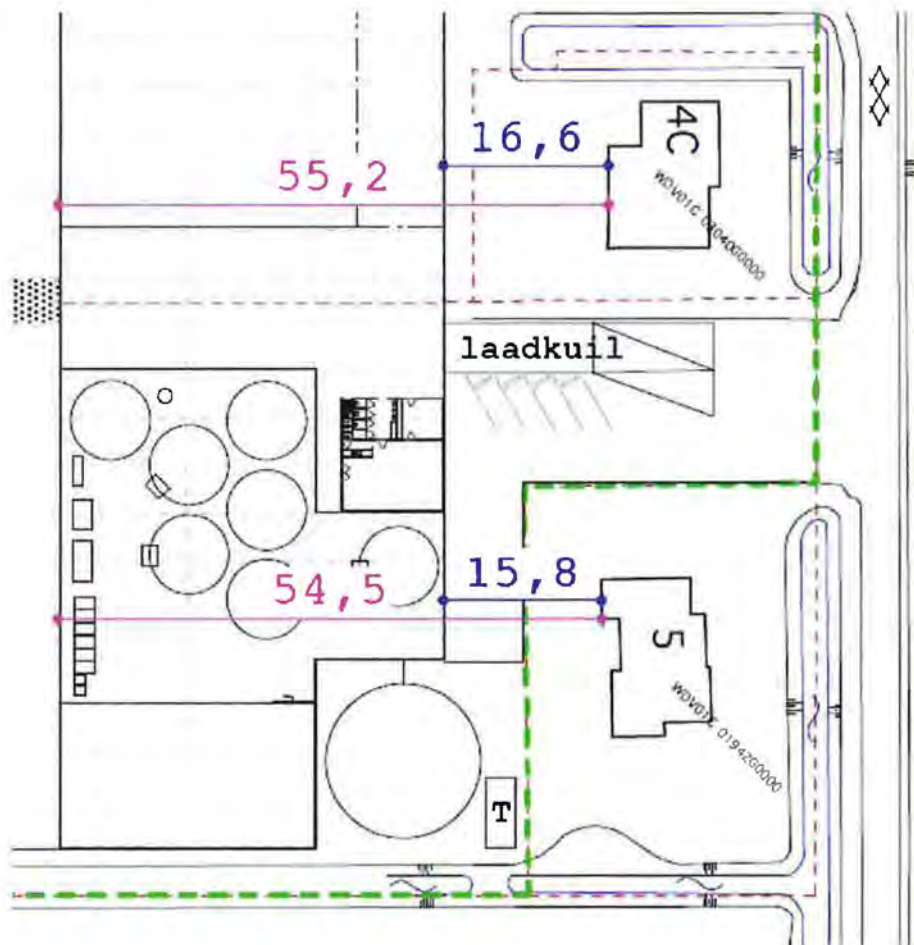
Situatie oud

Afstanden woonhuizen tot kassen (roze) en bedrijfsbebouwing (blauw)

CONCEPT3



Doordat de afstand van de bebouwing circa 16 meter tot de bedrijfsbebouwing en ruim 50 meter tot de kassen zal bedragen wordt het eventueel herbestemmen naar burgerwoningen volgens de regels gesteld in het Besluit Glastuinbouw nu wel mogelijk.



Situatie Nieuw

Afstanden woonhuizen tot kassen (roze) en bedrijfsbebouwing (blauw)

De nieuwe ontwikkeling kan dus zonder belemmering op het gebied van milieuzonering worden gerealiseerd op de beoogde locatie.

4.3 Externe veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor de omgeving. Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsgebondenrisico wordt in ogenschouw genomen. Het gaat daarbij onder meer over de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen door bedrijven. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met veiligheidsaspecten bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen. Op grond van het BEVI is de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) vastgesteld. Het REVI bevat veiligheidsafstanden rondom verschillende categorieën bedrijven en installaties.



X – Locatie plangebied

Uitsnede Risicokaart



Het bedrijf Sjaloom B.V. valt niet onder het BEVI ook zijn er geen risico-objecten in de nabijheid van het bedrijf. Het perceel ligt ook niet binnen de risicocontouren van een BEVI-inrichting. Binnen het plangebied zijn ook geen buisleidingen die gevaarlijke stoffen transporteren aanwezig. De transportroute van gevaarlijke stoffen over de A12 ligt voldoende verwijderd van het plangebied evenals zulke routes over spoor en water. Het plangebied ligt ook niet in een zogenaamde vliegfunnel of een straalpad voor telecommunicatie. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor deze locatie.

Aan de hand van de risicokaart blijkt dus dat het plangebied niet binnen de veiligheidscontouren ligt van risicovolle objecten. Sjaloom B.V. is zelf geen bedrijf waar risicovolle activiteiten plaatsvinden. De ontwikkelplannen van Sjaloom B.V. voldoen dus aan de eisen die vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden gesteld.

4.4 Geluid

De mate waarin geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering.

De Wet geluidhinder is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Anders dan de naam van de Wet geluidhinder misschien suggereert worden niet alle milieugerichte geluidsaspecten in de Wet geluidhinder geregeld. De belangrijkste onderwerpen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn:

- Toestellen en geluidwerende voorzieningen
- Industrielawaai, voor zover dit betrekking heeft op industrieterreinen waar zich "grote lawaaimakers" kunnen vestigen
- Wegverkeerslawaai
- Spoorweglawaai
- Geluidsbelastingkaarten en actieplannen

De bedrijfsactiviteiten van Sjaloom B.V. vallen onder het Besluit Glastuinbouw. Het Besluit Glastuinbouw bevat algemene regels voor inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak zijn bestemd tot het telen van gewassen onder een permanente opstand van glas of van

kunststof. Het Besluit Glastuinbouw werkt onder andere de Wet Geluidhinder verder uit en legt specifieke normen op aan de bedrijven.

Glastuinbouwbedrijven moeten volgens het Besluit Glastuinbouw voldoen aan bepaalde geluidscriteria. Geluid veroorzaakt door de in het glastuinbouwbedrijf aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in het glastuinbouwbedrijf verrichte werkzaamheden en activiteiten, mogen niet meer geluid produceren dan de volgende lange tijd gemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het piekniveau (L_{amax}) van:

	06.00–19.00 uur	19.00–23.00 uur	23.00–06.00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van woningen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
L_{amax} op de gevel van woningen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

De gemeente Waddinxveen heeft geen algemeen geluidbeleid (nota) industrielawaai vastgesteld, wat inhoudt dat bij het bepalen van de geluidsnormen aansluiting zal worden gezocht bij de grenswaarden zoals genoemd in het Besluit Glastuinbouw.

In februari 2012 is een geluidsonderzoek uitgevoerd door Agro AdviesBuro. Voordat infrastructurele en industriële projecten in Nederland mogen worden uitgevoerd, moet worden aangetoond dat de milieubelasting ten gevolge van het verkeer en de industrie voldoet aan de geldende normen. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van Geomilieu. Dit programma is specifiek voor dit doel ontwikkeld. Hierbij wordt voldaan aan de handleiding meten en rekenen Industrielawaai 1999. Deze handleiding geeft richtlijnen en aanwijzingen voor het meten en berekenen van het geluid afkomstig van inrichtingen.

Het geluidsonderzoek is als bijlage opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat nergens het gemiddelde geluidniveau wordt overschreden. De hoogst gevonden waarde bedraagt 50 dB (A) waar eveneens 50 dB (A) is toegestaan.

De hoogste waarde voor het piekniveau dat is gevonden bedraagt 56 dB waar 60 dB is toegestaan.



Sjaloom B.V. blijft dus binnen de wettelijke geluidskaders en voldoet dus aan de geluidseisen die worden gesteld aan glastuinbouwbedrijven.

4.5 Luchtkwaliteit

De normen voor luchtkwaliteit zijn geregeld in paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze paragraaf staat bekend als de 'Wet Luchtkwaliteit'. Deze wet heeft tot doel de volksgezondheid te beschermen door luchtverontreiniging terug te dringen. Hiervoor zijn bepaalde maximumstandaarden voor vervuiling in het leven geroepen. Overigens laat de wet ook in specifieke gevallen de mogelijkheid open hier vanaf te wijken.

De Wet Luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Zeer grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

In grote lijnen komt het er op neer dat projecten die tot gevolg hebben dat de jaargemiddelde norm van fijnstof en stikstofdioxide met meer dan 3% stijgt, worden aangemerkt als een groot project. Kleine projecten die dus minder dan 3% bijdragen behoeven geen toetsing.

Het Rijk, de provincies en de gemeenten werken samen in het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel de Europese luchtkwaliteitseisen te realiseren. NSL werpt geen belemmeringen op voor ruimtelijke ordening projecten wanneer:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Er moeten dus twee aspecten in ruimtelijke ordening ontwikkelingen in kaart worden gebracht. Ten eerste of met de huidige luchtkwaliteit de ontwikkeling kan plaatsvinden. Ten



tweede of door uitvoering van het project de luchtkwaliteit niet navenant zal verslechteren en dus valt te kwalificeren als een NIBM-project.

Bijlage 1 van de Regeling NIBM geeft aan, wanneer een nieuwe inrichting of een uitbreiding van een bestaande inrichting NIBM is. In de Regeling is onder andere de categorie landbouwinrichting opgenomen. Glastuinbouw valt onder deze categorie. Permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen zijn altijd NIBM wanneer zij niet groter zijn dan twee hectare. De oppervlakte grens is uiteraard alleen van toepassing op de uitbreiding. Sjaloom B.V. vergroot het glasareaal met nog geen hectare en is dus geen IBM instelling.

Het nieuwe bedrijf zal nagenoeg geen extra verkeer aantrekken naar de bedrijfslocatie. De mate van luchtverontreiniging zal dus ook niet hoger worden. Dit project valt dus te kwalificeren als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Lichthinder

Om het gewas beter te laten groeien passen sommige kwekers assimilatieverlichting toe. Assimilatieverlichting is altijd toegestaan, maar tussen zonsondergang en zonsopgang moeten maatregelen getroffen worden om lichthinder tegen te gaan. De regels waaraan voldaan moet worden staan in het Besluit Glastuinbouw.

De maatregelen die kunnen worden genomen zijn:

- geen assimilatieverlichting toepassen tussen zonsondergang en zonsopgang;
- van zonsondergang tot zonsopgang de gevel (Besluit glastuinbouwbedrijven, bijlage II, voorschrift 1.5.1.) afschermen zodat de lichtuitstraling op 10 meter afstand met minimaal 95% is verminderd en de gebruikte lampen niet zichtbaar zijn;
 - ook mag in de periode van 1 september tot 1 mei van 20.00 uur tot 24.00 uur geen assimilatiebelichting toe worden gepast (Besluit glastuinbouwbedrijven, Bijlage II, voorschrift 1.5.5 en de toelichting M onder 3 uit staatsblad 2005, 707);
 - of:
 - men moet van 20.00 uur tot 24.00 gebruik maken van een bovenscherm, zodat via het kasdek de lichtuitstraling wordt voorkomen (met minimaal 95%);



- gebruik maken van een bovenscherm dat tussen de 85% en de 95% licht afschermt en de gehele nacht dicht is.

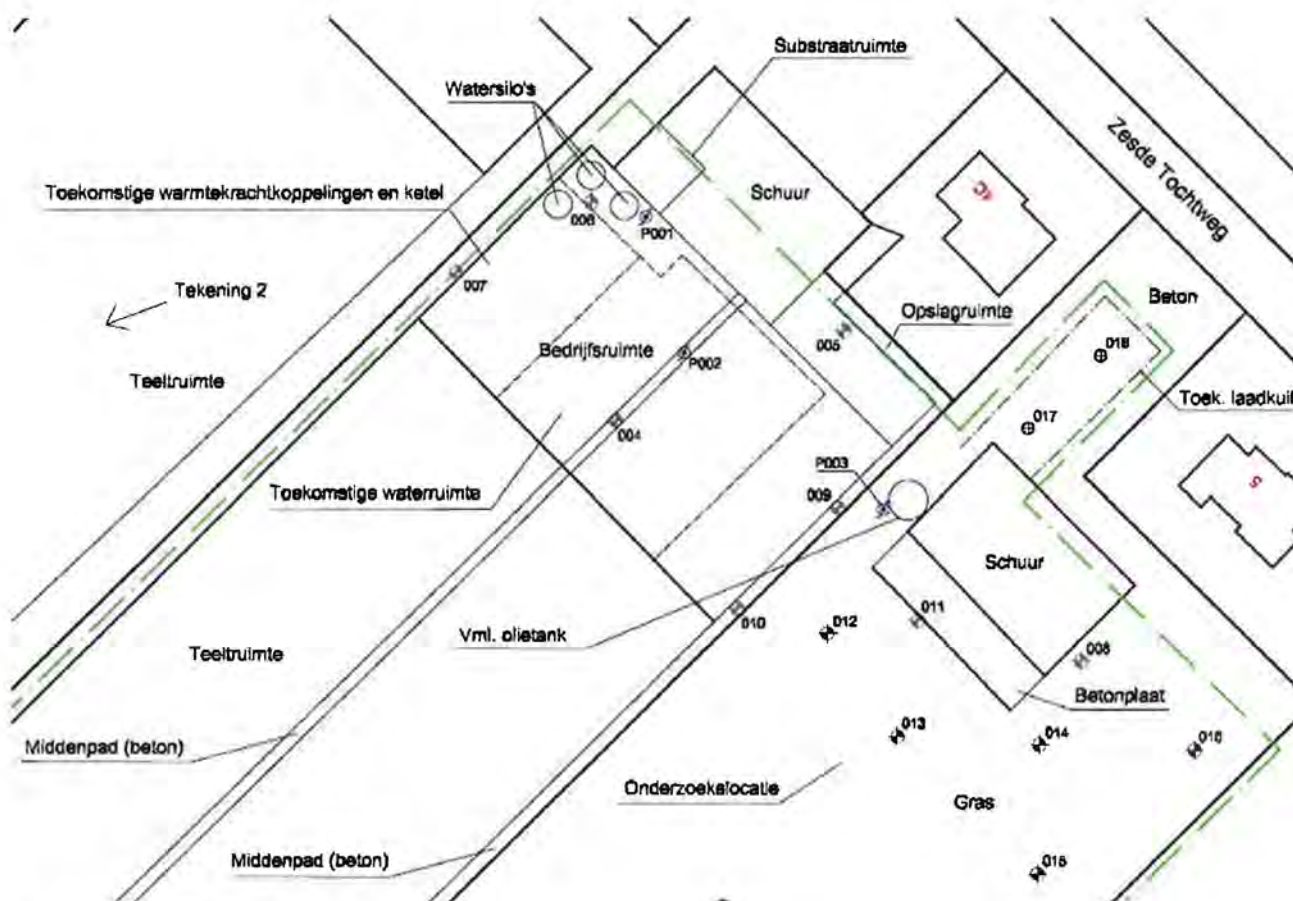
Sjaloom B.V. zal aan bovenstaande eisen voldoen door de uitstoot van licht in de nacht middels schermen te beperken, zodat minimaal 95% van het licht wordt tegengehouden. Welke methode exact zal worden toegepast hangt van de eisen van het gewas af wat op dat moment gekweekt wordt.

4.7 Bodem

De bodem en het grondwater in het plangebied moeten geschikt zijn voor de functie. Bij onderzoek naar de bodem wordt de bodemkwaliteit vastgesteld. Zo wordt er gekeken of de grond misschien vervuild is. De uitbreiding van Oosterom B.V. zal plaatsvinden op een kavel dat al gebruikt werd voor glastuinbouw. Oosterom B.V. heeft zelf ondervonden dat de zettingsgraad in het gebied meevalt. De nieuwbouw zal wel onderheid moeten worden.

De oprichting van het project ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding, kan mogelijk effect op de bodemkwaliteit hebben. Op plaatsen waar bodembedreigende activiteiten plaatsvinden moet een zogenaamd 0-onderzoek worden uitgevoerd om eventueel in de toekomst vast te kunnen stellen wanneer en door welke activiteit de bodemgesteldheid is beïnvloed. Uit het verkennend bodemonderzoek en de aanvullende asbestinventarisatie blijkt dat de kwaliteit van de bodem de gewenste activiteiten toelaat.

Op 27 maart 2012 zijn de boringen verricht en de peilbuizen voor het grondwater geplaatst nadat afstemming had plaatsgevonden met Milieudienst Midden Holland. Op 3 april 2012 heeft de watermonsternamen plaatsgevonden



Locaties van de monsters

Uit de onderzoeksresultaten komt naar voren dat de bovengrond van de totale onderzoekslocatie maximaal licht verontreinigd is evenals het grondwater. Op de plaatsen van het 0-onderzoek zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het nemen van extra maatregelen zoals bijvoorbeeld sanering. De bodem is geschikt bevonden voor de gewenste toekomstige bedrijfsactiviteiten.

Ter plaatse van de gewenste toekomstige laadkuil is wel vastgesteld dat de daar aanwezige fundering asbestverdacht is. In oktober 2012 is aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. Bij

dit onderzoek zijn geen asbestdeeltjes aangetroffen. De locatie kan dus worden aangemerkt als onverdacht en er bestaan uit bodemoogpunt geen bezwaren voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Ecologie speelt ook een belangrijke rol in ruimtelijke onderbouwingen. Onderzocht moet worden of het plangebied in een beschermd gebied (Vogel- en/of Habitatrichtlijnen) ligt of dat er beschermde planten of diersoorten (zoals omschreven in de Flora- en faunawet) aanwezig zijn, en of zij nadelige gevolgen van de ruimtelijke ontwikkelingen zullen ondervinden. Wanneer van één of meer van deze gevallen sprake is moet een ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten, zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hier sprake van is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Wanneer er een redelijk vermoeden bestaat dat beschermde planten- en diersoorten in het plangebied kunnen voorkomen moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van deze soorten.

Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied en bestaat uit water, slootkant verhard oppervlak en braakliggend terrein. Water en slootkanten blijven ongewijzigd.

Het braakliggende terrein is onaantrekkelijk gemaakt voor dieren door het continue kort te maaien. Er is geen groenstructuur aanwezig met struiken of bomen. Ook de kanten van de sloten worden kort gehouden. Gelet op de verbouwing op eigen, reeds verhard terrein en braakliggende grond kan worden geconcludeerd dat er weinig kans is op nadelige effecten van beschermde dieren.

In het gebied zijn geen rugstreeppadden aangetroffen, maar grondwerkzaamheden in de nabijheid van water kunnen een aantrekkelijke biotoop vormen voor deze dieren. Om vestiging van de padden te voorkomen wordt aangeraden om de bouwwerkzaamheden op elkaar aan te sluiten en/of het projectgebied af te schermen met antiworteldoek. Dit doek dient 5 centimeter ingegraven te worden en een hoogte te hebben van 40 á 50 centimeter.



4.9 Water

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de 'watertoets': de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen. Op basis van de watertoets zal de waterbeheerder Keurontheffing en, indien nodig, een Wvo-vergunning (Wet verontreiniging oppervlaktewater) verlenen.

Het algemene waterbeleid dat op het projectgebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid en het beleid van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het waterschap en de provincie Zuid-Holland hebben middels de Waterkansenkaart Zuidplaspolder hun visie op de ruimtelijke inrichting van de polder gezien vanuit de waterinvalshoek. De Waterkansenkaart heeft in de basis als uitgangspunt de gewenste peilgebiedsindeling en streeft naar ontsnippering van de waterhuishoudkundige structuur. In de Waterkansenkaart is er voor het bereiken van de gewenste peilgebiedsindeling in de Zuidplaspolder geen wijziging voorzien voor het plangebied.

Toename aan verharding moet in een bepaalde mate worden gecompenseerd. Doordat Sjaloom de restruimte aan de achterzijde van het perceel wil opvullen met glasopstanden neemt de totale verharding toe. Deze verharding wordt gecompenseerd volgens de eisen die het waterschap stelt door open water te creëren. Dit open water zal komen te liggen rond de entree aan de Zesde Tochtweg. (zie ook bijlage voor brief Hoogheemraadschap).



4.9.1 Toekomstige situatie

Bij de nieuwbouw van de kas hoeft het waterpeil niet te worden aangepast. De betreffende grond wordt al vele jaren gebruikt voor glastuinbouwactiviteiten. Het is gebleken dat deze gronden relatief weinig zettinggevoelig zijn. Het waterschap kwalificeert de gronden als zijnde zettingsgevoelig; <0.5 meter veen. Ook is er geen sprake van een risicolocatie voor oppervlaktewateroverlast.⁴

Het is voor de bedrijfsvoering niet nodig om sloten te dempen of te graven. Het bedrijf beschikt over een aansluiting op het riool. Het drainwater wordt gerecirculeerd. Oosterom B.V. wil een ondergrondse waterkering realiseren. Het is dus niet nodig om gebruik te maken van een collectieve voorziening (hemelwateropslag).

Omtrent huishoudelijk en bedrijfsmatig afvalwater is er een rioolaansluiting incl. buffervoorziening om pieken in hoeveelheden afvalwater af te vlakken en gespreid (met name in de rustige nachtelijke periodes) te lozen ter voorkoming van problemen met de afvoercapaciteit van het rioolstelsel.

Omdat het plangebied gedeeltelijk onbebouwd terrein betreft, stroomt het hemelwater ook af op het oppervlaktewater. Veel van het hemelwater zal worden opgevangen en afgevoerd naar de ondergrond. Al het opgevangen hemelwater wordt zoveel mogelijk gebruikt als gietwater voor de potplantenteelt in de aangrenzende kassen. Daarbij valt op te merken dat de gietwaterbehoefte zo groot is dat zelfs in natte periodes de bassins nu nauwelijks vol raken en er zelden sprake is van overtollig hemelwater dat via de overstort op de sloten wordt geloosd.

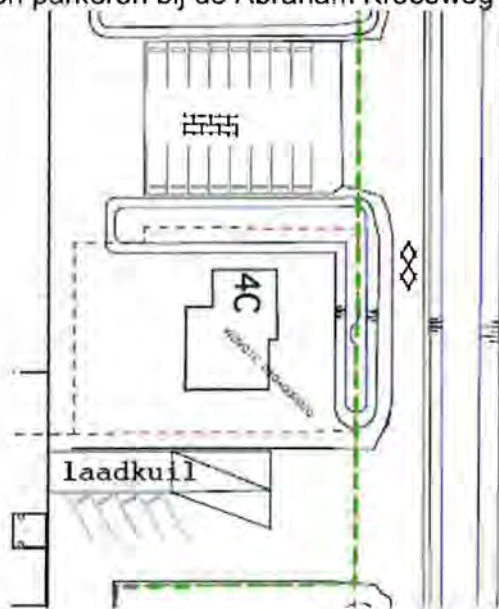
Het verharde oppervlak zal met de nieuwe situatie niet navenant afwijken van de oude situatie. Compensatie door extra wateroppervlakte te maken lijkt dan ook niet noodzakelijk. In het kader van de watertoetsprocedure is er bij het Hoogheemraadschap wateradvies ingewonnen. De waterstaatkundige belangen verzetten zich niet tegen de beoogde ontwikkeling. Wanneer voor de bouw een watervergunning wordt aangevraagd zal afdoende aanvullende waterberging worden gerealiseerd.

⁴ Waterkansenkaart Zuid-Holland 2006

4.10 Verkeer en parkeren

Sjaloom B.V. is een glastuinbedrijf die potplanten produceert. Bij Sjaloom B.V. werken 45 mensen. De hoofdingang is en blijft gevestigd aan de Abraham Kroesweg. De werknemers die met de auto komen parkeren op het eigen terrein. De vrachtwagens die komen laden en lossen doen dit ook op het eigen terrein. Sjaloom B.V. heeft een goede ontsluiting richting de A12. De huidige infrastructuur is goed.

In de nieuwe situatie komt een zogenaamde quarantaineruimte te liggen aan de Zesde Tochtweg. Planten op deze locatie mogen niet in contact komen met de andere planten op het bedrijf. Ten behoeve van de quarantaineruimte wordt in de gewenste situatie een laadkuil gemaakt zodat planten direct in en uit de ruimte worden geplaatst. Doordat een oud glastuinbouwbedrijf verdwijnt aan de Zesde Tochtweg zal de verkeersdruk in de nieuwe situatie afnemen. Gemiddeld zal één vrachtwagen per dag de Zesde Tochtweg locatie aandoen. De hoofdpersoneelsfaciliteiten blijven gevestigd aan de Abraham Kroesweg. Het meeste personeel zal blijven parkeren bij de Abraham Kroesweg ingang.



Parkeerplaatsen en laadkuil

Voor de auto's van werknemers en bezoekers die wel de locatie aan de Zesde Tochtweg aandoen worden 20 parkeerplaatsen van 2 bij 5 meter gecreëerd zodat parkeren op eigen terrein mogelijk wordt en er geen parkeeroverlast op de nabije openbare ruimte ontstaat. De vrachtwagen kan parkeren in de laadkuil.

CONCEPT3



Agro | AdviesBuro



X planlocatie

Verkeerssituatie

De ontsluiting van de locatie is goed. De A12 kan snel bereikt worden, door onder andere de vrachtwagen, over de Abraham Kroesweg - Bredeweg of over de Plasweg – Bredeweg.

Er zijn dus geen belemmeringen op het gebied van verkeer en parkeren.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Door de ondertekening van het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta genoemd) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze

belangen tijdig bij de planvorming te betrekken. In dit verband moet een verkenning worden gedaan om archeologische potentie in te schatten.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. De CHS bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.



Uitsnede Cultuur historische atlas Zuid-Holland

Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland kent het plangebied geen archeologische waarde. Het plangebied kent, of kende tot zeer recentelijk, eenzelfde soort bebouwing. Kassen zijn relatief lichte bouwwerken en hebben weinig ondersteuning nodig. De bovengrond is ook reeds verstoord door de agrarische activiteiten en voormalige bouwwerken op de locatie. Daarom is bescherming van archeologische waarden voor deze ruimtelijke ontwikkeling dus niet aan de orde. Indien er tijdens de werkzaamheden toch onverwachts archeologische waarden aangetroffen worden, dienen deze gemeld te worden bij een bevoegde instantie.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze plaatsvinden in het kader van een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingsbesluit. Deze bouwactiviteiten zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), te weten:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met tenminste 1.000m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste tien woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meerdere aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000m².

Bij dit project worden kassen gebouwd met een grotere oppervlakte dan 1.000m² en is een exploitatieplan dus in principe verplicht. Het project wordt echter op particulier initiatief gerealiseerd en de kosten in verband met de realisatie van het project zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het project wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.

Met de gemeente wordt een overeenkomst gesloten, waarbij eventuele planschade als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening afgewenteld wordt op de initiatiefnemer. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden opgesteld.



Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In deze situatie wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden, omdat het kostenverhaal van het project volledig geregeld wordt in de anterieure overeenkomst.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van dit plan is met het afsluiten van de anterieure overeenkomst aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een afwijkingsbesluit volgt altijd de uitgebreide Wabo procedure. De uitgebreide Wabo-procedure kent een standaard doorlooptijd van 26 weken en kan eenmalig met 6 weken worden verlengd. Bij de voorbereiding van het afwijkingsbesluit wordt overleg gepleegd met de besturen van de betrokken gemeente en waterschap en met die diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg van de ruimtelijke ordening of behartigd met de belangen welke in het geding zijn (artikel 3:6 Awb van overeenkomstige toepassing). Het College van Burgemeester en Wethouders is hiertoe het bevoegd gezag. Het college heeft een verklaring van geen bezwaar afgegeven over deze ruimtelijke ontwikkelingen.



Op de voorbereiding van een afwijkingsbesluit is de afdeling 3.4 Awb van toepassing. Op enkele punten geeft de Wabo enkele aanvullingen. Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Daarnaast verschijnt de publicatie op de gemeentelijke website en het huis-aan-huisblad. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan de diensten die zijn betrokken bij het te nemen besluit (Rijk, provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang) (Art. 3.12 lid 3 Wabo). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden over de voortgang (Art. 3.1 Wabo). In afwijking van de Awb kan een ieder zienswijzen kenbaar maken (Art 3.12 lid 5 Wabo). Het college van B&W beslist binnen 12 weken na de termijn van de ter inzage legging.

Indien door de Gedeputeerde Staten (GS) of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen dan vindt bekendmaking plaats binnen zes weken na vaststelling. Dit geldt tevens indien de gemeenteraad wijzigingen aanbrengt in het ontwerp. In genoemde gevallen dat zend het college na vaststelling onverwijld een afschrift van het raadsbesluit aan de GS en/of de inspecteur.

Indien het Rijk of de provincie gebruik wil maken van haar aanwijzingsbevoegdheid dan wordt het besluit tot vaststelling van het afwijkingsbesluit, met uitsluiting van het onderdeel waarop het aanwijzingsbesluit ziet, samen met het aanwijzingsbesluit bekend gemaakt.

Ter inzage legging

Het afwijkingsbesluit wordt ter inzage gelegd. De stukken die ter inzage worden gelegd zijn het ontwerp-afwijkingsbesluit, inclusief ruimtelijke onderbouwing met de daarop betrekking hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp (art 3.11 Awb).

(Hoger) Beroep

Tegen de vaststelling van het afwijkingsbesluit door het College van Burgemeester en Wethouders kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank (tegen een reactieve aanwijzing kan direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State). Bij



het instellen van beroep zijn de algemene bepalingen ten aanzien van beroep op overheidsbesluiten van de Awb van toepassing. Belanghebbenden kunnen tegen de uitspraak van de rechtbank hoger beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3 Overleg met partners

Conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro zal vooroverleg gevoerd worden met de verschillende overlegpartners. De uitkomsten van die vooroverleggen zullen opgenomen worden als bijlagen bij deze toelichting. In het kader van het voorontwerp afwijkingsbesluit Abraham Kroesweg 31 Waddinxveen, zullen de volgende overlegpartners benaderd worden met de vraag een reactie te leveren op de relevante stukken uit de toelichting:

- VROM Inspectie;
- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.



Agro AdviesBuro

Ruimtelijke Onderbouwing Zesde Tochtweg 4B



Opdrachtgever:

De heer H.A. de Jong
Zesde Tochtweg 4B
2742 KR Waddinxveen

Adviesbureau:

Agro AdviesBuro b.v.
Tiendweg 18
2671 SB NAALDWIJK
Tel.: (0174) 63 76 37
Fax.: (0174) 64 07 94
info@agroadviesburo.nl
www.agroadviesburo.nl

Behandeld door:

ing. A. van Ruijven (Alwin)
ar@agroadviesburo.nl

drs. R. Hagen (Rutger)
rh@agroadviesburo.nl

Plaats en datum:

Naaldwijk, 12 december 2012

Projectcode:

LM/RH/1952-ruimtelijke-onderbouwing.doc

Naaldwijk, 11 december 2012
AM/RH/1952-ruimtelijke-onderbouwing.doc

Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Opbouw.....	2
2 Huidige situatie	3
2.1 Huidig gebruik	3
3 Beoogde situatie	6
4 Beleidskader.....	8
4.1 Rijk	8
4.2 Provincie	9
4.3 Regio	10
4.4 Hoogheemraadschap	11
4.5 Gemeente	12
4.6 Conclusie beleid	13
5 Omgevingsaspecten	14
5.1 Bedrijven en milieuzonering	14
5.2 Externe Veiligheid	16
5.3 Luchtkwaliteit.....	17
5.4 Bodem.....	19
5.5 Ecologie	20
5.6 Geluid.....	20
5.7 Duurzaamheid.....	21
5.8 Water	21
5.9 Verkeer en parkeren.....	22
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	22
6 Financiële haalbaarheid	24
7 Maatschappelijke haalbaarheid.....	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In en direct nabij de Zesde Tochtweg 4B is momenteel één woning in gebruik met een bijbehorende kas van circa 1.000 m² en daarbij een bedrijfsruimte. Daarnaast is ook een woning met huisnummer 4bis in het plangebied aanwezig. Deze is in 1988 met een tijdelijke vergunning gebouwd en gebruikt als bedrijfswoning. Deze vergunning is inmiddels verlopen en er hebben diverse handhavingverzoeken plaatsgevonden om het gebruik te beëindigen. De bewoners die het huis jarenlang hebben bewoond, hebben het huis in januari 2012 verlaten. In de aanwezige kas worden nu gewassen geteeld. Door de beperkte grootte van de kas is echter nu geen volwaardige bedrijfsvoering mogelijk.

De initiatiefnemer wil de bestaande kas gaan gebruiken als presentatieruimte, van aan glastuinbouw gerelateerde producten en gewassen. De huidige tijdelijke woning met huisnummer 4bis krijgt hierbinnen de functie van kantoor. De woning met huisnummer 4B blijft een bedrijfswoning maar niet langer in combinatie met een agrarisch bedrijf, maar met een Agrarisch-Beroepsbedrijf bedrijf.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van het plangebied. De bestaande bebouwing blijft in stand. De gewenste nieuwe bestemming van het plangebied is 'Agrarisch-Beroepsbedrijf bedrijf'.

Het plangebied heeft de volgende kadastrale aanduiding:

Gemeente: Waddinxveen

Sectie: C

Nummers 2906, 4563

Waddinxveen heeft inmiddels een geactualiseerd voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd waarin deze ontwikkeling opgenomen zou kunnen worden.

In het bestemmingsplan zijn diverse eisen opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Deze eisen zijn afgeleid van het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP). Het ISP is een gezamenlijk plan van de gemeenten met grondgebied in de Zuidplaspolder: Gouda, Waddinxveen en Zuidplas (fusie van de voormalige gemeenten Moordrecht Zevenhuizen-Moerkapelle, Nieuwerkerk aan den IJssel). Ook de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en de gemeente Rotterdam zijn bij de planvorming betrokken geweest. Het ISP schetst de ruimtelijke ontwikkelingen in de Zuidplaspolder tot 2030. Het beleidsstuk Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder beschrijft de gewenste inrichting van de polder.

1.2 Opbouw

In hoofdstuk 2 wordt de huidige toestand van het plangebied omschreven, in hoofdstuk 3 de beoogde situatie. In hoofdstuk 4 wordt het relevante beleid beschreven en worden de mogelijke knelpunten gedefinieerd. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten behandeld waarna de financiële en maatschappelijke haalbaarheid wordt behandeld.

2 Huidige situatie

2.1 Huidig gebruik

Binnen het plangebied staat een woning, de woning met een tijdelijke vergunning, een kas en een bedrijfsruimte.



Afbeelding 1
Luchtfoto plangebied

De woning 4B wordt nu bewoond door de heer De Jong en zijn gezin. De woning 4bis was tot januari 2012 bewoond door de voormalige eigenaar. Deze woning is in 1988 met een tijdelijke vergunning gerealiseerd. Oorspronkelijk waren de opstanden in gebruik als een schuur. De tijdelijke vergunning is inmiddels verlopen, waarna diverse verzoeken tot handhaving hebben plaatsgevonden.



Afbeelding 2
Zesde Tochtweg 4bis

Naast de twee woningen staat er ook een kleine kas van circa 1.000 m² met een bijbehorende bedrijfsruimte in het plangebied. In de kas wordt nu geteeld, er wordt een bescheiden opbrengst behaald. Deze opbrengst is niet voldoende om aangemerkt te worden als volwaardig bedrijf.

De tijdelijke woning is inmiddels verouderd, maar altijd goed onderhouden. De woning telt een aantal kamers en kan zonder structurele aanpassingen dienst doen als kantoor en archiefruimte. De unit is altijd goed onderhouden.

De schuur en de glasopstanden zijn te klein om een opbrengst te realiseren die een volwaardige bedrijfsvoering van een glastuinbouwbedrijf mogelijk maakt. De kas en bedrijfsruimten zijn wel groot genoeg om te dienen als presentatieruimte. In de toekomst worden de opstanden vervangen om een moderne representatieve ruimte te realiseren



Agro AdviesBuro



Afbeelding 3
Interieur van de kas

3 Beoogde situatie

De aanwezige kasopstanden zijn te klein voor een volwaardig agrarisch bedrijf, maar kunnen goed gebruikt worden als demonstratieruimte voor aan tuinbouw gerelateerde producten of gewassen.

De kas met bedrijfsruimte wil de heer De Jong in de toekomst gaan gebruiken als een showruimte voor zijn bedrijf ErfGoed. De hoofdvestiging van ErfGoed waarvan de heer De Jong de eigenaar is, is gelegen aan de Bredeweg 59 te Moerkapelle. ErfGoed is gespecialiseerd in het maken van teeltvloeren. Deze vloeren zijn innovatief doordat planten op de vloer worden gezet waarna de vloer onder water kan worden gezet om het gewas van water te voorzien. Hierdoor kan snel en efficiënt worden voorzien in de waterbehoefte van elke plant. De planten krijgen zo op een uniforme wijze water. Daarnaast kan het water dat overblijft worden gerecicleerd en worden hergebruikt. De vloeren worden gebruikt in de glastuinbouw maar ook in andere agrarische bedrijven.

ErfGoed wil de locatie aan de Zesde Tochtweg in de toekomst gaan gebruiken om de teeltvloeren te demonstreren. Daar zal de kas mogelijk ook worden gebruikt voor opslag en het telen van gewassen op kleine schaal. Hiertoe zullen de aanwezige verouderde kas in de toekomst worden vervangen door een representatief modern exemplaar. Het is daarom noodzakelijk dat de huidige kas ook zo bestemd blijft.

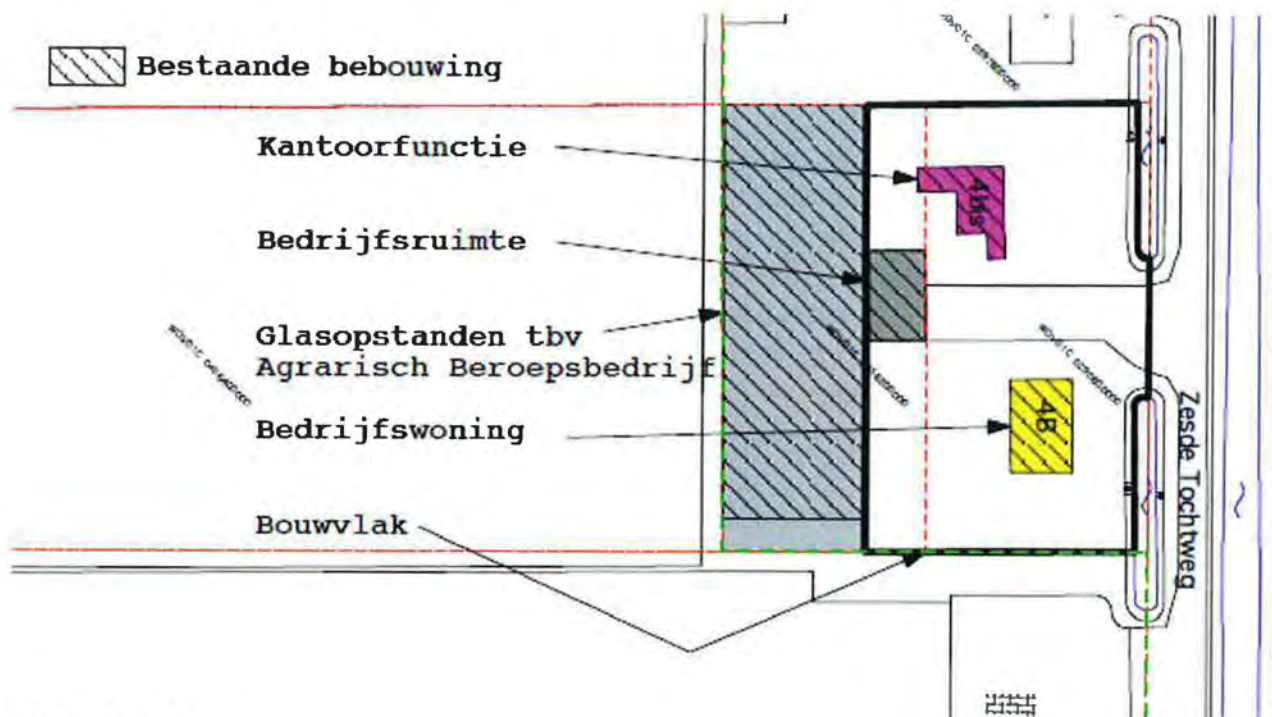
Om dit mogelijk te maken kan de bestemming Agrarisch Beroepsbedrijf worden toegekend aan het perceel. Agrarisch Beroepsbedrijf heeft de volgende definitie in de voorontwerp bestemmingsplanregels:

een bedrijf gericht op het verlenen van diensten en het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het verwerken, opslaan en verhandelen van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.

Omdat de activiteiten van de heer De Jong geen dieren behelzen zou de definitie aangescherpt kunnen worden door de vermelding van dieren kunnen worden geschrapt.

In de beoogde situatie blijft het de tijdelijke woning intact en krijgt het gebouw een kantoorfunctie. Dit kantoor komt in dienst van de demonstratieruimte.

De bedrijfswoning met huisnummer 4B blijft gehandhaafd. De heer De Jong zal de woning als bedrijfswoning behorend bij het achterliggende Agrarisch Beroepsbedrijf blijven gebruiken.



Afbeelding 4
Gewenste situatie

4 Beleidskader

4.1 Rijk

Momenteel heeft het Rijk één structuurvisie vastgesteld zoals bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening uit 2008. Dit is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en schept een kader voor het overige ruimtelijke beleid van alle overheden. De belangrijkste doelstellingen voor de komende decennia zijn in de SVIR beschreven. De Rijksoverheid streeft naar een heldere verdeling van bevoegdheden tussen de verschillende bestuurslagen om zo te komen tot een dynamisch ruimtelijk beleid. Voor een aantal gebieden in Nederland is ook specifiek beleid gemaakt zoals beleid voor het hoofdwegennet en stedelijke netwerken.

Het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is sinds enige tijd van kracht. Het Barro stelt eisen aan bestemmingsplannen daar waar het gaat om nationale belangen. Voor dit plangebied is een nationaal belang niet aan de orde.

Het plangebied ligt in het glastuinbouwgebied van Moerkapelle / Waddinxveen. Dit glastuinbouwgebied is onderdeel van Greenport Westland/Oostland. Nederland kent naast de mainports luchthaven Schiphol, de haven van Rotterdam en de brainport regio Eindhoven ook 5 greenports. Dit zijn gebieden waar de kennisintensieve tuinbouw en agribusiness zich concentreren. Vanuit internationaal economisch perspectief vindt het rijk het van belang dat de tuinbouwfunctie in deze locaties van internationaal belang behouden blijft en versterkt wordt.

Het Greenport-beleid is verder uitgewerkt in de volgende stukken: "Greenport(s) Nederland, Manifest in uitvoering", en de daaropvolgende Bestuurlijke Uitvoeringsafspraken en de "Greenport(s) Nederland Visie 2040 - Excelleren".

Het vestigen van een demonstratieruimte in het glastuinbouwgebied past goed in de Greenport gedachte waarbij allerlei aan glastuinbouw gerelateerde activiteiten worden geconcentreerd. Op deze wijze kan synergie tot stand komen.

4.2 Provincie

In 2010 (herziening in 2011) hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie vastgesteld samen met de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Deze documenten heten bij elkaar de 'Visie op Zuid-Holland' en geven de kaders aan van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als 'glastuinbouwbedrijfsgebied'. De definitie hiervan luidt als volgt: 'Aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfuncties glastuinbouw en overige, aan de ontwikkeling van de greenport Westland-Oostland gebonden functies'. De oude koppeling met overige agrarische gebieden is dus losgelaten. Glastuinbouw wordt nu als wezenlijk anders beschouwd dan bijvoorbeeld akkerbouw en weidegebieden. De economische functie staat nu veel meer voorop. De structuurvisie sluit hierbij aan bij de rijkvisie op greenports en stelt dat glastuinbouw geconcentreerd moet worden in een aantal gebieden.

Het plangebied valt geheel in een zogenaamd concentratiegebied voor glastuinbouw.



Afbeelding 5

Uitsnede kaart concentratiegebieden Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland (paars: glastuinbouwbedrijfsgebied)

De Provincie Zuid-Holland heeft in de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Milieuverordening vier provinciale milieubelangen benoemd:

- **Stiltegebieden**
Binnen deze gebieden moet er extra rekening gehouden worden met geluidsoverlast. Het plangebied ligt echter niet in of nabij een stiltegebied.
- **Windenergie**
Om windenergie te stimuleren en te concentreren heeft de Provincie plaatsingsgebieden aangewezen voor windmolens. Het plangebied ligt niet in of nabij een plaatsingsgebied. Regelgeving voor deze gebieden is dan ook niet van toepassing.
- **HMC-bedrijven**
HMC-bedrijven zijn bedrijven die moeilijk zijn in te passen vanwege hinder of gevaar. De Provincie heeft een aantal locaties aangewezen voor de plaatsing van deze bedrijvigheid. Het plangebied ligt echter niet in of nabij zo'n locatie. Regelgeving voor deze locaties is dan ook niet van toepassing.
- **Beschermen van grote groepen mensen**
Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een invloedsgebied Groepsrisico van een Externe Veiligheidsrelevante risicobron.

4.3 Regio

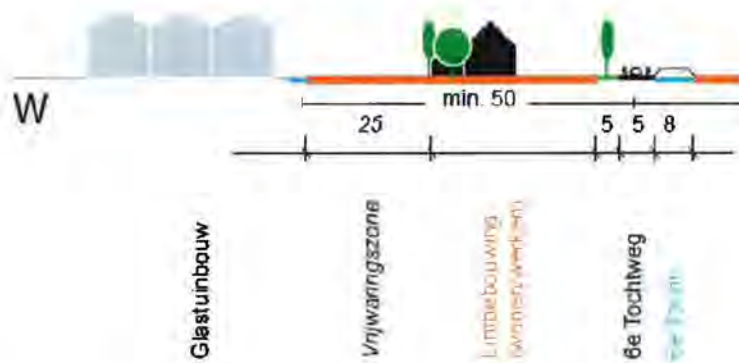
Waddinxveen is deelnemer van het samenwerkingsverband de driehoek RZG (Rotterdam, Zoetermeer, Gouda). Dit samenwerkingsverband is opgericht om de gebiedsontwikkeling in Zuidplaspolder te coördineren. De Zuidplaspolder is de enige locatie in de Randstad waar nog extra ruimte voor wonen, bedrijvigheid en recreatie gevonden kan worden voor deze grote opgave.

De Driehoek heeft een Interregionale Structuurvisie 2010-2030 (ISV) opgesteld. Zij bevat afspraken op bestuurlijk niveau over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied van de driehoek RZG Zuidplas, inclusief de Zuidplaspolder. Naar zijn aard is de ISV een visie, die zich beperkt tot hoofdlijnen.

Op basis van de ISV is het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) vastgesteld. Het ISP is voor de Zuidplas-gemeenten de basis voor het ruimtelijk beleid. De bestemmingsplannen van gemeenten dienen dan ook in overeenstemming te zijn met het ISP.

Naast het ISP is ook het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder vastgesteld. Hierin wordt meer invulling gegeven aan de ruimtelijke en de milieutechnische wensen ten aanzien van het ISP. Dit ambitiedocument geeft onder andere aan de zogenaamde lintzones een uitwerking. De Zesde Tochtweg is hierin gekwalificeerd als een lintzone. Deze zones dienen primair te worden ingericht als woongebieden.

In het Handboek is de gewenste toekomstige situatie aan de Zesde Tochtweg als volgt weergegeven:



Afbeelding 6

Uitsnede Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder Zesde Tochtweg

In het lint aan de Zesde Tochtweg is verdichting gewenst. Uitgangspunt voor de strategieën genoemd in het handboek, is dat de woonfunctie in de linten behouden blijft, eventueel wordt uitgebreid, en dat er binnen de linten ruimte is voor kleinschalige bedrijvigheid. De locatie van het beoogde kantoor met demonstratieruimte is (gedeeltelijk) binnen de vrijwaringzone. Binnen de vrijwaringzone is geen ruimte voor glastuinbouw maar de gewenste functie past wel binnen de definitie van kleinschalige bedrijvigheid.

4.4 Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) is verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het gebied. Het beleid van HHSK is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 getiteld: 'Goed voor elkaar'.

De regels in belang van het gehele watersysteem zijn vastgelegd in de Keur van HHSK. De Keur bestaat voornamelijk uit geboden en verboden. Er komen geen maten of afstanden in voor. Hiervoor wordt doorverwezen naar de leggers. Daarin staan waterstaatswerken en de beschermingszones qua omvang aangegeven.

In ruimtelijke ordening vraagstukken in Nederland is het belangrijk dat er ook naar de waterhuishouding wordt gekeken. Zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. Om dit te waarborgen is het doen van een Watertoets verplicht wanneer een plan afwijkt van het bestemmingsplan. De toets wordt gedaan aan de hand van de Keur.

In de beoogde ontwikkeling is geen sprake van vergroting van de momenteel aanwezige verharding. Uitsluitend functiewijzigingen zijn gewenst. De beoogde ontwikkeling zal dus niet conflicteren met de regels gesteld door het Hoogheemraadschap.

4.5 Gemeente

De gemeente Waddinxveen heeft oktober 2012 haar structuurvisie Waddinxveen 2030 vastgesteld. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gebruiken de structuurvisie als kader. Het plangebied is gekwalificeerd als (bestaande) glastuinbouw. De meest hoogwaardige functies zoals representatieve bebouwing moeten aan de randen gevestigd worden.



Afbeelding 7
Uitsnede structuurvisie Waddinxveen 2030

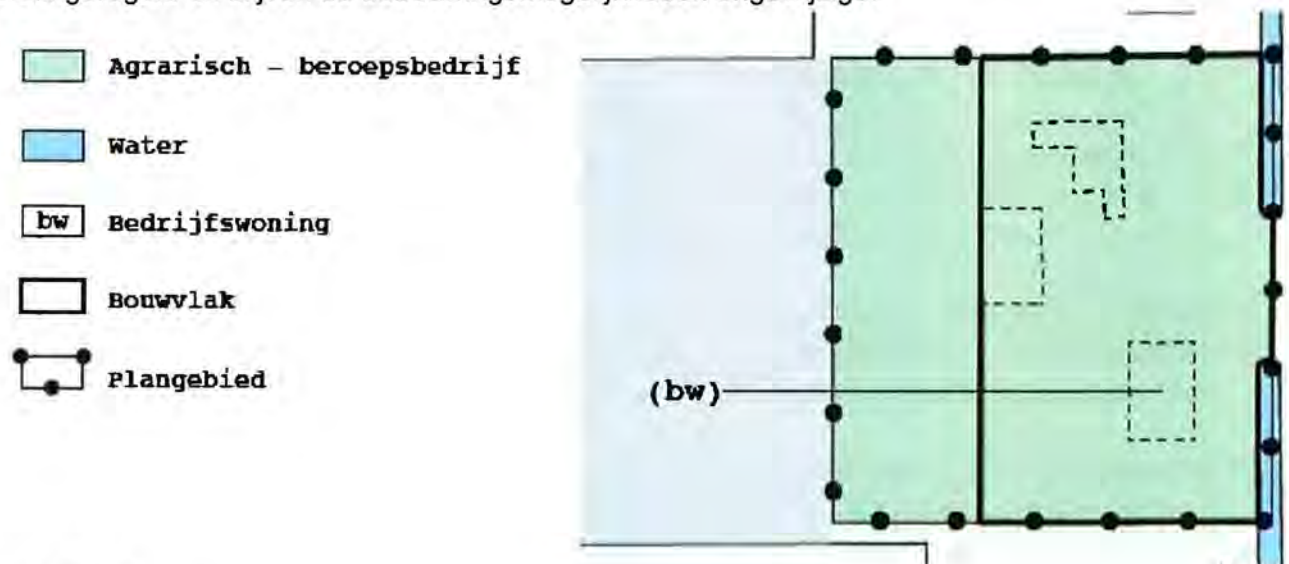
4.6 Conclusie beleid

Rijks-, Provinciaal-, regionaal en het beleid van het Hoogheemraadschap, staan de beoogde situatie niet in de weg. In het Handboek Kwaliteit wordt het juist wenselijk geacht wanneer er ruimte komt voor kleinschalige bedrijvigheid in het lint. Het Greenportbeleid stimuleert de vestiging van tuinbouwgerelateerde bedrijven in en nabij de concentratiegebieden van glastuinbouw.

Het bestemmingsplan kan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling; de realisatie van een Beroepsbedrijf, mogelijk maken, waarbij:

- de kassen en schuur worden gebruikt als Agrarisch Beroepsbedrijf, de kassen liggen buiten het bouwvlak zodat de bedrijfsopstanden na herbouw ook kassen dienen te zijn.
- woonhuis 4B een bedrijfswoning wordt, behorende bij een Agrarisch Beroepsbedrijf.
- 4bis een kantoorfunctie krijgt ten behoeve van het Agrarisch Beroepsbedrijf.

Voor het hele kadastrale perceel (ook buiten het bouwvlak) wordt de aanduiding Agrarisch – Beroepsbedrijf opgenomen. Het bouwvlak zal niet worden gewijzigd. Hiermee wordt het gebruik geregeld en blijven de bebouwingsmogelijkheden ongewijzigd.



Afbeelding 8
Plankaart

5 Omgevingsaspecten

Binnen de functie Agrarisch-Beroepsbedrijf 2 worden diensten of goederen aan agrarische bedrijven geleverd of er worden producten van agrarische bedrijven verwerkt, opgeslagen en verhandeld, met de uitzondering van dieren. Deze omschrijving is breder dan de voorgenomen ontwikkeling waarbij er een presentatieruimte wordt ontwikkeld. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om een winkel in agrarische producten te beginnen of een opslag voor agrarische goederen.

Een winkel zal de meest vergaande invloed kunnen hebben op het verkeer in het gebied. In CROW publicatie 272 wordt voor een winkel uitgegaan van 32,6 motorvoertuigen (voornamelijk auto's) per etmaal, per 100m² aan bruto vloeroppervlakte. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied zal echter geen grote verkeersstromen tot gevolg hebben.

De breedte van de Zesde Tochtweg maakt de weg minder geschikt voor vrachtverkeer. Autoverkeer kan echter snel worden afgewikkeld naar de A12 zonder dat de bebouwde kom hoeft te worden doorkruist. Door de beperkte grootte van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat grootschalige bedrijvigheid zich daar zal vestigen.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven hebben invloed op de omgeving. De mate van deze invloed is onder andere afhankelijk van de afstand van het bedrijf tot gevoelige objecten. Milieugevoelige objecten zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan.

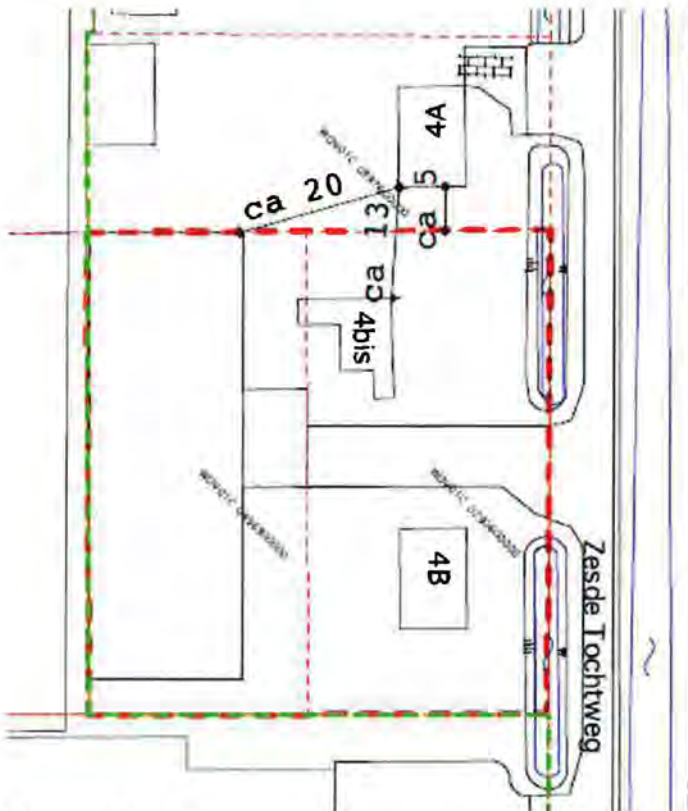
De SBI (Standaard Bedrijfsindeling) code voor de voorgenomen bedrijfsactiviteiten is A 016, volgnummer 2: 'Dienstverlening voor de akker en/of tuinbouw - algemeen'. In het bestemmingsplan Zuidplas-Noord valt deze activiteit in categorie 2.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zorgt milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven niet te dicht bij milieugevoelige objecten worden gesitueerd. Daarnaast kunnen door milieuzonering ook milieugevoelige objecten zoals woningen niet zomaar dicht bij bedrijven worden gebouwd.

Milieuzonering heeft dus als doel het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van bedrijven.

De afstand die voor bedrijven in categorie 2 moet worden aangehouden tot milieugevoelige functies is 30 meter. Dit is een richtafstand ten opzichte van een milieugevoelige functie die zich bevindt in het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Indien milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in het omgevingstype 'gemengd gebied' kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Het plangebied ligt in een gebied dat gekenmerkt wordt door glastuinbouw. De omgeving van het plangebied kan dus worden getypeerd worden als een gemengd gebied, waardoor kleinere afstanden mogelijk worden.



Afbeelding 9
Afstanden tot dichtstbijzijnde bedrijfswoning van derden

De woningen in de nabijheid zijn agrarische woningen. De dichtstbijzijnde burgerwoning is bijna 60 meter van de opstanden verwijderd. De dichtstbijzijnde woning van derden (huisnummer 4A) ligt circa op 5 meter van de erfgrans, 13 meter van het beoogde kantoor en circa 20 meter van de aanwezige glasopstanden. Bedrijfsopstanden kunnen in het gehele bouwvlak worden gebouwd.

De afstand van de nabijgelegen woning tot de bedrijfsopstanden is behoorlijk. Milieuhinder bestaat uit geur, stof en geluid. In de kas en bedrijfsruimte zijn op dit moment wel enkele installaties aanwezig die in beperkte mate geluid veroorzaken. De oprit ligt tussen het beoogde kantoor en de eigen agrarische woning in. Verkeer van en naar het bedrijf zal dus weinig overlast voor derden veroorzaken. De voorgenomen bedrijfsactiviteiten waarbij producten worden gepresenteerd zullen nauwelijks van invloed zijn. Uit milieuzonering oogpunt is de voorgenomen ontwikkeling toelaatbaar.

5.2 Externe Veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor de omgeving. Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico wordt in ogenschouw genomen. Het gaat daarbij onder meer over de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen door bedrijven. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met veiligheidsaspecten bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen. Op grond van het BEVI is de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) vastgesteld. Het REVI bevat veiligheidsafstanden rondom verschillende categorieën bedrijven en installaties.



Afbeelding 10
Uitsnede Provinciale Risicokaart

De bedrijvigheid in het plangebied en de beoogde bedrijvigheid vallen niet onder het BEVI ook zijn er geen risico-objecten in de nabijheid van het plangebied. Het perceel ligt ook niet binnen de risicocontouren van een BEVI-inrichting. Binnen het plangebied zijn ook geen buisleidingen die gevaarlijke stoffen transporteren aanwezig. De transportroute van gevaarlijke stoffen over de A12 ligt voldoende verwijderd van het plangebied evenals zulke routes over spoor en water. Het plangebied ligt ook niet in een zogenaamde vliegfunnel of een straalpad voor telecommunicatie. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor deze locatie.

5.3 Luchtkwaliteit

De normen voor luchtkwaliteit zijn geregeld in paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze paragraaf staat bekend als de 'Wet Luchtkwaliteit'. Deze wet heeft tot doel de volksgezondheid te beschermen door luchtverontreiniging terug te dringen. Hiervoor zijn bepaalde maximumstandaarden voor vervuiling in het leven geroepen. Overigens laat de wet ook in specifieke gevallen de mogelijkheid open hiervan af te wijken.

De Wet Luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Zeer grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

In grote lijnen komt het er op neer dat projecten die tot gevolg hebben dat de jaargemiddelde norm van fijnstof en stikstofdioxide met meer dan 3% stijgt, worden aangemerkt als een groot project. Kleine projecten die dus minder dan 3% bijdragen behoeven geen toetsing.

Het Rijk, de provincies en de gemeenten werken samen in het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel de Europese luchtkwaliteitseisen te realiseren. NSL werpt geen belemmeringen op voor ruimtelijke ordening projecten wanneer:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Er moeten dus twee aspecten in ruimtelijke ordening ontwikkelingen in kaart worden gebracht. Ten eerste of met de huidige luchtkwaliteit de ontwikkeling kan plaatsvinden. Ten tweede of door uitvoering van het project de luchtkwaliteit niet navenant zal verslechteren en dus valt te kwalificeren als een NIBM-project.

Voor de exploitatie van een demonstratieruimte of kantoorfunctie zijn geen grote installaties nodig die uitstoot veroorzaken. De toekomstige functies hebben geen extra negatieve invloed op de luchtkwaliteit. De beoogde ontwikkeling zal wel beperkt extra autoverkeer aantrekken. Met de NIBM-tool (ontwikkeld door het toenmalige ministerie van VROM in samenwerking met Infomil) kan berekend worden of een klein project kan worden gekwalificeerd als NIBM. In het rekenmodel moeten de verwachte extra verkeersbewegingen worden opgenomen die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling met zich mee zal brengen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
	Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Zoals de tool laat zien hebben enkele extra verkeersbewegingen per dag maar een geringe invloed op de luchtkwaliteit en kan het project worden gekwalificeerd als NIBM.

5.4 Bodem

De bodem en het grondwater moeten geschikt zijn voor de functie van het plangebied. Bij een functiewijziging moet een onderzoek naar de bodem- en de grondwaterkwaliteit vastgesteld worden. Met dat onderzoek kan dan worden bepaald of de bodem de gewenste functie toelaat. In 1995 is er een Verkennend onderzoek NVN 5740 uitgevoerd door bureau CBB (Bron: bodemloket) op een gedeelte van het perceel. Deze onderzoeken worden altijd uitgevoerd op de meest verdachte plekken. Uit dit onderzoek is de conclusie getrokken dat er geen noodzaak bestaat tot verder onderzoek en dat sanering niet noodzakelijk is.



Afbeelding 11
Bodemloket.nl

Bij de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe bouwwerken opgericht. Het huidige woonhuis met huisnummer 4bis krijgt de functie kantoor. De huidige kas en schuur zijn nu in gebruik voor de teelt van meloen en in de beoogde situatie worden zij gebruikt als Agrarisch Beroepsbedrijf. In het kader van deze ruimtelijke procedure zal geen extra bodemonderzoek worden uitgevoerd omdat er geen bouwactiviteiten zullen plaatsvinden. Daarnaast is de functie van kantoor minder milieugevoelig dan een woonfunctie en de representatieruimte vergelijkbaar gevoelig met de huidige teeltfunctie.

5.5 Ecologie

Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied (Vogel- en/of Habitatrichtlijnen). Het plangebied ligt in een kassengebied en kent een lage ecologische verwachtingswaarde. Daarnaast voorziet de beoogde ontwikkeling niet in het vergroten van de bebouwing of in sloop waardoor eventuele aanwezige vleermuizen niet in gevaar komen. De ontwikkeling heeft ook geen externe effecten op omliggende gebieden. Ecologisch onderzoek zal in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing dan ook niet worden uitgevoerd.

5.6 Geluid

Er zullen enkele technische installaties in de demonstratieruimte in gebruik worden genomen. De demonstratieruimte ligt circa 20 meter vanaf het dichtstbijzijnde woonhuis van derden. Deze installaties zullen echter buiten de inrichting nauwelijks hoorbaar zijn. Er zal in de dagperiode een kleine toename zijn van het verkeer. Gezien de afstand van de toerit en het bedrijf met de woningen van derden, samen met het geluidswerende effect van de gebouwen 4B en 4bis die tussen de oprit en de huizen van derden gelegen zijn, is een overschrijding van de geluidsnormen niet te verwachten.

5.7 Duurzaamheid

In het voorontwerpbestemmingsplan Zuidplas-Noord wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen een duurzaamheidparagraaf in de onderbouwing verplicht gesteld. Duurzaamheid is ook in deze ruimtelijke ontwikkeling van belang, het huidige gebruik van de gronden is nu niet efficiënt. De kas wordt nu gebruikt voor de teelt van gewassen maar de beschikbare ruimte is te klein voor een volwaardig bedrijf. Door niet langer te telen in de kas maar deze te gebruiken als demonstratieruimte te gebruiken voor aan glastuinbouw gerelateerde producten en technieken kan het perceel weer efficiënt worden benut in de glastuinbouwsector

Door de ligging van de demonstratieruimte voor glastuinbouwproducten in een glastuinbouwgebied ligt deze zeer centraal voor potentiële klanten en leveranciers waardoor er door hun minder ver hoeft te worden gereisd. Daarnaast dragen de nieuwe producten en technieken die in het plangebied gedemonstreerd zullen worden veelal bij aan een duurzamere teelt van gewassen doordat er bijvoorbeeld efficiënter met water kan worden omgegaan.

5.8 Water

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de 'watertoets': de check van ruimtelijke plannen voor de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen. Op basis van de watertoets zal de waterbeheerder Keurontheffing en, indien nodig, een Watervergunning verlenen.

Het algemene waterbeleid dat op het projectgebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid en het beleid van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het waterschap en de provincie Zuid-Holland hebben middels de Waterkansenkaart Zuidplaspolder hun visie op de ruimtelijke inrichting van de polder gezien vanuit de waterinvalshoek. De Waterkansenkaart heeft in de basis als uitgangspunt de gewenste peilgebiedsindeling en streeft naar ontsnippering van de waterhuishoudkundige structuur. In de Waterkansenkaart is er voor het bereiken van de gewenste peilgebiedsindeling in de Zuidplaspolder geen wijziging voorzien voor het plangebied.

Het bedrijf heeft een hemelwatersilo waarin regenwater wordt verzameld. Deze blijft ook in de beoogde situatie in stand. In de beoogde ontwikkeling zal er daarnaast geen toename van verharding zijn ook worden er geen sloten gegraven of gedempt. De activiteiten die zullen worden ondernomen beïnvloeden de waterkwantiteit en de waterkwaliteit niet en er zal geen grondwater worden onttrokken. Aan de eisen van het Hoogheemraadschap zal worden voldaan.

5.9 Verkeer en parkeren

Door de beoogde ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen toe gaan nemen. De verwachting is dat bij de beoogde ontwikkeling dit de 10 verkeersbewegingen per dag niet zal overstijgen. Op het eigen terrein is voldoende plaats om de voertuigen te parkeren. Vroeger was op deze locatie een volwaardig glastuinbouwbedrijf gevestigd. Dit bedrijf werd meerdere keren per dag door vrachtwagens aangedaan en personeelsleden reden van en naar het bedrijf. Deze verkeersbewegingen zijn nu vervallen.

De Zesde Tochtweg werd oorspronkelijk gebruikt voor de ontsluiting van glastuinbouwbedrijven. Inmiddels zijn deze activiteiten door reconstructie van glastuinbouwbedrijven voor een groot deel verplaatst naar de Abraham Kroesweg. De A12 kan snel bereikt worden vanaf de Zesde Tochtweg, door onder andere te rijden, over de Abraham Kroesweg - Bredeweg of over de Plasweg – Bredeweg.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

Door de ondertekening van het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta genoemd) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken. In dit verband moet een verkenning worden gedaan om archeologische potentie in te schatten.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. De CHS bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.



Afbeelding 12

Uitsnede Cultuur-Historische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De gemeente Waddinxveen heeft ook haar eigen archeologische beleid vastgesteld: 'Nota archeologiebeleid Waddinxveen'. In de beleidskaart behorende bij de nota ligt het plangebied in een gebied waar geen archeologische vereisten zijn.



Afbeelding 13

Uitsnede Archeologiebeleid Waddinxveen

Zowel volgens de Nota Archeologiebeleid Waddinxveen en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland kent het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast zullen er geen bouwactiviteiten plaatsvinden en is archeologisch vooronderzoek dus niet nodig.

6 Financiële haalbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze plaatsvinden in het kader van een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, of een afwijkingsbesluit.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren. In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert.

7 Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Na vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.