

Bestemmingsplan Bredeweg 1a

Toelichting

NL.IMRO.0627.BPBredeweg 1a - 0401

VEK Adviesgroep B.V.
Postbus 644 – 2675 ZW Honselersdijk
Jupiter 433 – 2675 LX Honselersdijk
tel. (0174) 389 666 - fax (0174) 389 667
info@vek.nl - www.vek.nl

Verantwoording

Titel: : Bestemmingsplan Bredeweg 1a
IMRO : NL.IMRO.0627.BPBredeweg1a - 0401
Subtitel : Toelichting
Projectnummer : 0110.006
Referentie : TA/PvO/rapport toelichting 20110907.doc
Revisie : 10
Datum : 7 september 2011

Opdrachtgever
Naam : Marjoland BV
Adres : Bredeweg 1a
Postcode, plaats : 2742 KS WADDINXVEEN

Auteur(s) : Pascal van Oers
E-mailadres : p.v.oers@vek.nl
Gecontroleerd : -
Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : -
Paraaf goedgekeurd :

INHOUDSOPGAVE

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.2 Aanleiding en doel planherziening	9
1.3 Huidige juridische planregelingen	10
Hoofdstuk 2 Beleidskaders	11
2.1 Algemeen	11
2.2 Rijksbeleid	11
2.3 Provinciaal beleid	12
2.4 Regionaal beleid	13
2.5 Gemeentelijk beleid	15
2.6 Waterschapsbeleid	16
2.7 Conclusie beleidskader	16
Hoofdstuk 3 Gebiedsanalyse	17
3.1 Ontstaansgeschiedenis	17
3.2 Landschap	17
3.3 Situatie perceel Bredeweg 1a	17
3.4 Infrastructuur	18
3.5 Water	18
3.6 Cultuurhistorie en archeologie	19
3.7 Communicatieverkeer en nutsvoorzieningen	19
Hoofdstuk 4 Beschrijving plan	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Omvang rozenkwekerij Marjoland	21
4.3 Nieuwe ontwikkelingen	21
Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Strategische milieubeoordeling	25
5.3 Bodemkwaliteit	26
5.4 Archeologie	26
5.5 Water	27
5.5.1 Algemeen	27
5.5.2 Watersysteem	28
5.5.3 Waterkeringen	29
5.5.4 Waterberging	29
5.5.5 Waterkwaliteit en ecologie	30
5.5.6 Riolering	30
5.5.7 Grondwater	30
5.5.8 Onderhoud	30
5.6 Natuurwaarden	30
5.6.1 Flora- en Faunawet	30
5.6.2 Natuurwaardenonderzoek	30
5.7 Bedrijven en milieuzonering	31
5.8 Geluid	31
5.9 Luchtkwaliteit	31

5.10 Externe veiligheid.....	32
5.11 Kabels, leidingen, straalpaden.....	32
5.12 Verkeer.....	32
5.12.1 Ontsluiting	32
5.12.2 Verkeersaantrekkende werking	32
5.12.3 Parkeren	33
5.13 Conclusie	33
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving.....	35
6.1 Inleiding.....	35
6.2 Hoofdopzet.....	35
6.3 Bestemmingen	36
6.4 Verbeelding	36
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	37
7.1 Exploitatieplan en anterieure overeenkomst.....	37
7.2 Planschade	37
7.3 Handhaving	37
Hoofdstuk 8 Communicatie.....	39
8.1 Inleiding.....	39
8.2 Procedure.....	39
8.2.1 Vooroverleg.....	39
8.2.2 Inspraak	39
8.2.3 Zienswijzen	39
8.2.4 Beroep	39
Bijlagen 1	41
Bijlagen 2	47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplangebied omvat delen van de percelen Bredeweg 1a, kadastraal bekend onder Waddinxveen, sectie C, nummer 4337 en 4338.

Het bestemmingsplangebied ligt aan de westzijde van Waddinxveen tegen de gemeentegrens met Zuidplas en aan de noordoostzijde van de Zuidplaspolder.



Afbeelding 1-1: Ligging van Marjoland in Waddinxveen

Het glastuinbouwbedrijf van Marjoland BV is gevestigd in het westelijk gelegen buitengebied van gemeente Waddinxveen tegen de gemeentegrens met gemeente Zuidplas. Dit deel van het buitengebied van Waddinxveen is een bestaand glastuinbouwgebied alwaar meerdere glastuinbouwbedrijven gevestigd zijn. Ook op de aangrenzende gronden binnen Zuidplas zijn glastuinbouwbedrijven gevestigd.

De plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan zijn weergegeven op de afbeelding en omvatten delen van het huidige voorterrein van het glastuinbouwbedrijf alsmede delen van de ontsluitingsweg richting de dieper op het kavel gelegen bouwwerken.



Afbeelding 1-2: Ligging van Marjoland in tuinbouwgebied



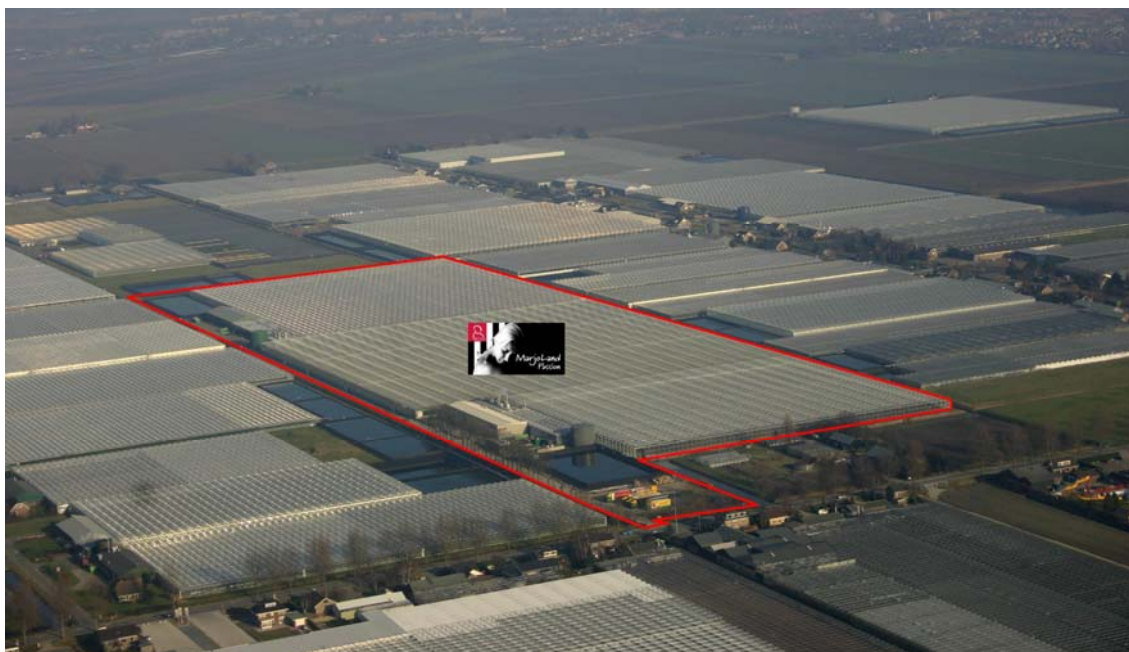
Afbeelding 1-3: Bestemmingsplangebied 'Marjoland Bredeweg 1a'

1.2 Aanleiding en doel planherziening

Marjoland BV is een glastuinbouwbedrijf dat is gevestigd aan de Bredeweg 1a te Waddinxveen. De familie Van den Nouweland is eigenaar van deze rozenkwekerij van 13ha teeltkassen met bijbehorende bedrijfsgebouwen etc. Momenteel wordt het bedrijf uitgebreid met ca. 7 ha kassen met bedrijfsruimte op het aangrenzende grondgebied van de gemeente Zuidplas waardoor een kassencomplex van 20ha ontstaat. Voor de energievoorziening van de nieuwe kassen worden in de bestaande bedrijfsgebouwen extra installaties gerealiseerd. Naast de bestaande bedrijfsgebouwen dient een nieuwe, grote warmteopslagtank te worden gerealiseerd om op energie-efficiëntere wijze warmte, CO₂ en elektriciteit te produceren t.b.v. de eigen kassen en de kassen van derden.

Verder wordt er in de nieuwe kassen assimilatiebelichting geïnstalleerd waarbij de stroomvoorziening plaatsvindt via op te richten transformatorstations.

Tot slot worden de bestaande kassen en de nieuwe kassen aan elkaar verbonden middels een op te richten corridor.



Afbeelding 1-4 : luchtfoto 2008 met Marjoland

De heer Van den Nouweland van Marjoland BV heeft bij de gemeente het verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de oprichting van bovengenoemde bouwwerken t.b.v. de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf. Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn er diverse strijdigheden tussen de bestemmingen met bijbehorende bouwregels enerzijds en de bouwplannen anderzijds.

De percelen liggen in het plangebied van het bestemmingsplan *Plan in Hoofdzaak West* en hebben de bestemming A1 en A2. De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor de bebouwing met woningen en bedrijfsgebouwen, uitsluitend ten dienste van de bedrijfsvoering van tuinbouwbedrijven.

Op basis van de geldende bestemmingsplanregelingen zijn niet alle voorzieningen mogelijk in verband met strijdigheden omtrent goot-/bouwhoogte en afstand tot erfscheiding.

Bij de bouw aanvragen is geanticipeerd op het nieuwe bestemmingsplan Zuidplas-Noord dat gemeente Waddinxveen samen met gemeente Zuidplas (destijds nog gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle) in voorbereiding had.

Voor het gedeelte in de gemeente Waddinxveen is er momenteel nog geen nieuw bestemmingsplan opgesteld. Omdat Marjoland BV en haar bouwplannen niet kunnen wachten totdat er een nieuw algeheel bestemmingsplan is, is met gemeente Waddinxveen afgesproken om een 'mini-bestemmingsplan Bredeweg 1a' op te stellen.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologische kader voor de ontwikkeling en beheer van de perceelsdelen waarop nu en de komende tijd (ver-)bouwactiviteiten beoogd zijn. Het bestemmingsplan verwijst waar nodig naar het vigerende bestemmingsplan alsmede naar het ontwerpbestemmingsplan Zuidplas-Noord en anticipeert daarmee op het toekomstige nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Waddinxveen.

1.3 Huidige juridische planregelingen

In onderstaande tabellen zijn de gegevens van de geldende bestemmings- en wijzigingsplannen opgenomen.

Tabel 1: Overzicht geldende bestemmingsplannen

nr.	bestemmingsplan	vaststelling gemeenteraad	goedkeuring college van GS
1	Plan in Hoofdzaak West	12-10-1961	24-10-1962

Tabel 2: Overzicht wijzigingsplan

nr.	wijzigingsplan	vaststelling college B&W	goedkeuring college van GS
-	-	-	-

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het beleid van de diverse overheden met betrekking tot dit bestemmingsplangebied nader belicht

2.2 Rijksbeleid

Het Rijk heeft nog geen structuurvisie(s) vastgesteld als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens het overgangsrecht van deze wet blijven de beleidsnota's die zijn vastgesteld middels de procedure van planologische kernbeslissingen van kracht voor de duur zoals in het oude recht was voorgeschreven.

De Nota Ruimte verwoordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet zet daarbij in op dynamisch, en op ontwikkelingericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De Nota Ruimte bevat niet alleen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor Nederland als geheel, maar ook voor een aantal specifieke gebieden. De nota fungeert tevens als het ruimtelijke kader voor alle ruimtelijke investeringen van het rijk en de andere overheden.

In de Nota Ruimte zijn onderdelen van de tekst aangemerkt als planologische kernbeslissing (p.k.b.). Het rijk kan bepaalde onderdelen van een planologische kernbeslissing aanmerken als concrete beleidsbeslissing. Provincies en gemeenten dienen bij het opstellen van hun streekplannen en bestemmingsplannen die onderdelen van de p.k.b. in acht te nemen.

Het bestemmingsplangebied is gelegen in het glastuinbouwgebied van Moerkapelle/Waddinxveen. Dit glastuinbouwgebied is onderdeel van Greenport Westland/Oostland. De tuinbouw in Nederland is geconcentreerd in een aantal kernen: de greenports. Deze zijn vergelijkbaar met logistieke 'mainports' zoals Schiphol en Rotterdam. Net als deze mainports zijn de greenports gebieden waar een concentratie is van bedrijven, die sterk met elkaar verbonden zijn. In een greenport vinden we in het cluster teeltbedrijven, veilingen, handelsbedrijven en tuinbouwtoeleveranciers bij elkaar. Vaak zijn er ook veredelaars en vermeerderders van planten en zaden te vinden. Ook kennisinstellingen die actief zijn in de tuinbouw, zitten er dicht bij het vuur. Doordat alle belangrijke partners zo dicht bij elkaar zitten, is er een intensieve uitwisseling van kennis en wordt er op tal van terreinen met elkaar samengewerkt. In dit netwerk stimuleren ondernemingen en kennisinstituten elkaar om topprestaties te leveren.

Het Greenport-beleid is verwoord in een aantal op elkaar volgende stukken: "Greenport(s) Nederland, Manifest in uitvoering", de daaropvolgende Bestuurlijke Uitvoeringsafspraken en de "Greenport(s) Nederland Visie 2040 - Excelleren".

Dit bouwplan is een onderdeel van een groter reconstructieproject waarbij oud glas vervangen wordt door nieuw glas met alle bijbehorende technologische vernieuwingen en waardoor het glastuinbouwbedrijf Marjoland een krachtige partij in de tuinbouwketen kan blijven. Behoud van bedrijven zoals Marjoland in deze regio zorgt voor handhaving van de vooruitstrevende positie van de glastuinbouw in de regio en levert daarmee een bijdrage aan een sterke glastuinbouwsector binnen de gemeente Waddinxveen en Greenport Westland/Oostland.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Visie op Zuid-Holland

In deze structuurvisie wordt het bestemmingsplangebied aangemerkt als 'glastuinbouwbedrijfsgebied'. Hiermee wordt verstaan dat het een aaneengesloten bebouwd gebied is met als hoofdfuncties glastuinbouw en overige, aan de ontwikkeling van de Greenport Westland-Oostland gebonden functies. Hiermee wordt dus de koppeling gemaakt met het landelijke Greenport-beleid. In de structuurvisie staat het volgende omschreven omtrent de bestaande Greenport-gebieden: "De grootste ruimtelijke opgave tot 2020 is verbetering van het bestaande greenportareaal. De samenhang in het ruimtegebruik binnen de greenports staat hierbij centraal. Intensiveren, innoveren en herstructureren staan voorop."



Afbeelding 2-1: uitsnede Functiekaart Visie op Zuid-Holland

Belangrijke wijziging met betrekking tot glastuinbouw is de ontkoppeling van 'agrarisch gebied'. Glastuinbouwgebieden zijn van een agrarische aanduiding omgezet in de aanduiding glastuinbouwbedrijfsgebied/glas en te transformeren glas. Hiermee is nadrukkelijk de koppeling met het agrarische gebied losgelaten en wordt vooral de focus gelegd op de economische functie.



Afbeelding 2-2: uitsnede Kwaliteitskaart Visie op Zuid-Holland

2.4 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is er het Intergemeentelijk Structuur Plan Zuidplas (ISP). Deze is voortgevloeid uit de Interregionale Structuurvisie (ISV) driehoek Rotterdam – Zoetermeer – Gouda – Zuidplas.



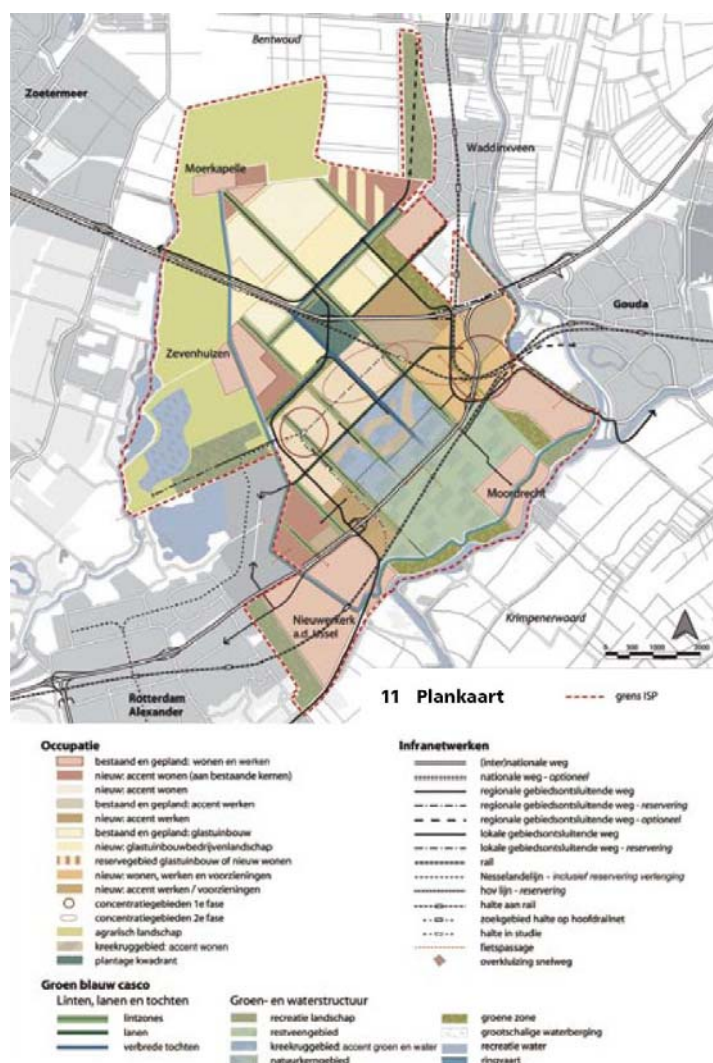
Afbeelding 2-3: plangebied ISP

In de Nota Ruimte van VROM is de driehoek RZG Zuidplas aangewezen als de uitbreidingsruimte van de Zuidvleugel van de Randstad. Voor deze ontwikkeling gelden de volgende voorwaarden:

- evenwicht tussen woningbouw en werkgelegenheid;
- optimale afstemming van de verstedelijking op de water-, bodem- en groenopgave van het gebied
- behoud van voldoende mogelijkheden voor de ontwikkeling van het landbouw-ontwikkelingsgebied voor de glastuinbouw.

Het bestemmingsplangebied ligt zowel in het plangebied voor het ISV als het ISP waarbij sprake is van handhaving als glastuinbouwgebied. Daarbij moet wel sprake zijn van verduurzaming (lichthinder, waterlozing, gietwatervoorziening, energiestromen) en maximaal efficiënt ruimtegebruik gecombineerd met dubbelruimtegebruik.

Focus van het regionale beleid is met name gericht op nieuw glas (200 ha nieuwvestiging en 80ha hervestiging).



Afbeelding 2-4: plankaart ISP

2.5 Gemeentelijk beleid

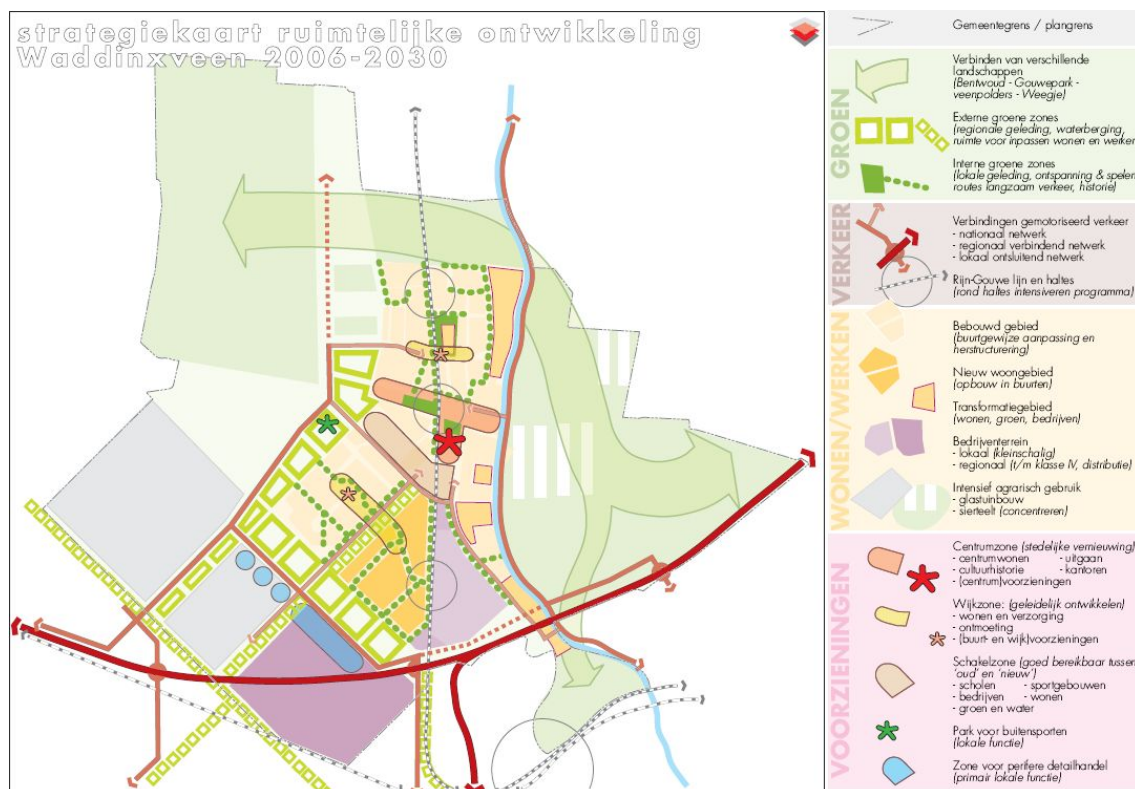
Op gemeentelijk niveau hebben we te maken met de Structuurvisie Waddinxveen 2030 en de Verkeersvisie 2020.

Structuurvisie Waddinxveen 2030

De geplande ontwikkelingen binnen Waddinxveen en de regio zijn zo ingrijpend en omvangrijk dat ze vooral vragen om een Structuurvisie die zaken in rij en gelid zet, die zorgt voor onderlinge afstemming en accenten aanbrengt. Met name voor wat betreft de ISP-plannen is bovendien behoefte aan een nadere uitwerking voor de 'ontwikkelingsvlekken' op Waddinxveens grondgebied.

Voor wat betreft dit bestemmingsplangebied, is sprake van

- ontwikkeling van 2 grootschalige glastuinbouwbedrijfsgebieden in de directe omgeving (tussen 6^e tocht en Bredeweg en IJsermanweg)
- groenzones ('groene dooradering') langs de Bredeweg
- verkeersafwikkeling in relatie tot Westelijke Randweg Waddinxveen en verplaatste afslag Waddinxveen op rijksweg A12.



Afbeelding 2-5: strategiekaart Waddinxveen 2030

Dit bestemmingsplangebied zelf staat gedeeltelijk als bestaand en als nieuw glastuinbouwbedrijfsgebied aangemerkt terwijl het al volledig ten dienste van het glastuinbouwbedrijf Marjoland staat.

Binnen het bestemmingsplangebied is ter hoogte van de Bredeweg het open water gesitueerd. Verder is de entree van het glastuinbouwbedrijf Marjoland hier op de Bredeweg gesitueerd waardoor het bedrijf goed ontsloten is naar met name de A12.

Verkeersvisie Waddinxveen 2003

In de verkeersvisie staan geen relevante zaken opgenomen die betrekking hebben op dit bestemmingsplangebied

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde bouwplannen in overeenstemming zijn met het gemeentelijk beleid.

2.6 Waterschapsbeleid

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in de Waterwet, het waterbeheerplan HHSK 2010-2015 (d.d. 25-11-2009), de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzame wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

2.7 Conclusie beleidskader

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding van Marjoland past binnen het beleid van de gemeente en hogere overheden. Het betreft een bestaande situatie die bijdraagt aan het duurzame glastuinbouwgebied.

Hoofdstuk 3 Gebiedsanalyse

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het bestemmingsplangebied ligt in de Zuidplaspolder. Rond 1840 is dit gedeelte van de Zevenhuizer, Waddinxveener en Nieuwerkerker plas drooggemalen. Dit plassengebied is in het verleden ontstaan als gevolg van veenaafgraving en waterwolf. (bron: Structuurvisie Waddinxveen 2030).

3.2 Landschap

Het glastuinbouwbedrijf van Marjoland BV is gevestigd in het buitengebied van gemeente Waddinxveen tegen de gemeentegrens met gemeente Zuidplas. Dit deel van het buitengebied van Waddinxveen is een bestaand glastuinbouwgebied alwaar meerdere glastuinbouwbedrijven gevestigd zijn. Ook op de aangrenzende gronden binnen Zuidplas zijn eveneens glastuinbouwbedrijven gevestigd.

Tezamen met de grotere glastuinbouwgebieden in de provincie Zuid-Holland maakt dit bestemmingsplangebied deel uit van de zgn. Greenport Westland-Oostland ¹.

3.3 Situatie perceel Bredeweg 1a

Het bestemmingsplangebied betreft in de huidige situatie het voorterrein van het bestaande glastuinbouwbedrijf.

Dit omvat ontsluitingsweg van Marjoland 1+2 en Marjoland 3 (voormalige kwekerij Prinsenland) parkeerplaatsen, transformatorstations, watersilo's, waterbassin, warmteopslagtank, CO₂-tank en sloten met bermen.

¹ Greenport Westland - Oostland

Net als Schiphol en de Rotterdamse haven is Greenport Westland - Oostland, gelegen in de provincie Zuid-Holland, een mainport van de Randstad. De Greenport bestaat uit gebieden met verschillende eigenschappen, maar vormt desondanks een eenheid. In het glastuinbouwcluster in de provincie Zuid-Holland vindt namelijk glasteelt en vollegrondsteelt op grote schaal plaats. Het cluster produceert, importeert en verhandelt siergewassen (bloemen, planten, bollen, bomen) en groente en fruit voor de wereldmarkt. De aanwezigheid van grote afzetcoöperaties in de provincie versterkt de wisselwerking tussen productie en handel.

De provincie wil de glastuinbouw in Zuid-Holland concentreren in aangewezen concentratiegebieden. Het belangrijkste gebied is de Glas-as. Hierin liggen het Westland, Pijnacker-Nootdorp, de B-driehoek (Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk, Bergschenhoek) en de Zuidplaspolder.

De Greenport omvat de volgende gemeenten: Westland, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Leidschendam-Voorburg, Lansingerland, Zuidplas en Waddinxveen.
bron: agriholland, dossier greenports



Afbeelding 3-1 Bedrijfsgebouw Marjoland in 2008

3.4 Infrastructuur

Het bestemmingsplangebied sluit aan op de Bredeweg. Deze loopt tussen de kern Moerkapelle en de snelweg A12 afrit nr. 10.

Momenteel wordt er gewerkt aan aanpassing van de A12 alsmede de aansluiting van de Bredeweg op de nieuwe A12, de vernieuwde N219, de N453 naar de kern Waddinxveen en de N456 richting Moordrecht en snelweg A20.

3.5 Water

Het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard is waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder in de Zuidplaspolder. Het waterpeil in het plangebied is N.A.P. -6.10 meter. Voor het graven/dempen is keurvergunning verleend op 28 januari 2009 (kenm. K.08.554.V01). In deze vergunning is de toename van verhard oppervlak en het graven van oppervlaktewater als compensatie voor demping en extra verharding reeds verwerkt. Daarbij was hoofdzakelijk sprake van toename van verharding op gronden die buiten het plangebied van dit bestemmingsplan vallen. De oppervlaktes en bergingsnormen uit de genoemde vergunning wijken dan ook af van de getallen op de plankaart

3.6 Cultuurhistorie en archeologie

Op basis van de Cultuurhistorische kaart van de Provincie Zuid Holland wordt het bestemmingsplangebied aangemerkt als een gebied zonder trefkans.



Afbeelding 3-2 Uitsnede Cultuurhistorische kaart

3.7 Communicatieverkeer en nutsvoorzieningen

In het plangebied bevinden zich geen nutsvoorzieningen c.q. communicatievoorzieningen die van belang zijn. Ook liggen er geen hoge druk gastransportleidingen in en nabij het plangebied.

Hoofdstuk 4 Beschrijving plan

4.1 Inleiding

Sinds 2000 is het glastuinbouwbedrijf van Marjoland gevestigd aan de Bredeweg te Waddinxveen. In 2004 is 'Marjoland 1' uitgebreid met 'Marjoland 2'. In 2005 is de achterliggende kwekerij (voorheen Kwekerij Prinsenland) aangekocht en als 'Marjoland 3' in gebruik genomen. In 2008 heeft Marjoland overeenstemming bereikt met 3 burens met betrekking tot de aankoop van aangrenzende percelen waarop 'Marjoland 4' op wordt gerealiseerd.

4.2 Omvang rozenkwekerij Marjoland

In de kassen van Marjoland 1 t/m 3 wordt op 13,2 ha rozen geteeld. Tot 2008 beschikte Marjoland ook nog over 2 locaties elders ter grootte van 3 en 3,4 ha. Doordat deze locaties zijn afgestoten ten gunste van de herstructurering van kwekerijen aldaar, ontstond behoefte aan vervangend teeltoppervlak. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de aankoop van aangrenzende kwekerijen waardoor op 1 centrale locatie het bedrijf kon doorgroeien tot 20 ha. Een centrale locatie met voldoende schaalgrootte biedt grote bedrijfseconomische voordelen op het gebied van energie, gietwater, personeel en de verwerking/verpakking van alle rozen.

Met de 20ha rozenkassen vormt Marjoland een van de voornaamste rozenkwekerijen in Nederland en is het een sterke handelspartner in de keten.

De gemeente Waddinxveen heeft dit onderkend en stelt Marjoland in staat op deze locatie te groeien.

4.3 Nieuwe ontwikkelingen

Omdat het plan binnen het Intergemeentelijk StructuurPlan Zuidplas (ISP) gesitueerd is, streven de betrokken gemeentes naar bouwplannen die passen binnen de beoogde ontwikkeling van moderne, duurzame glastuinbouwcomplexen. In het ISP zijn diverse kaders geformuleerd op thema's als ruimtelijke kwaliteit en meervoudig ruimtegebruik. Deze kaders zijn echter met name geënt op nieuwvestiging. Omdat de kaders ook nog niet zijn vastgelegd in uitgewerkte plannen of in een compleet nieuw bestemmingsplan, zijn er 'kwaliteitseisen voor glastuinbouw' geformuleerd voor de tussenliggende periode door een Werkgroep Interim-beleid.

Hierna volgt een opsomming van relevante kwaliteitseisen:

Ruimte:

Bij het totale bouwplan van Marjoland (waarvan slechts een gedeelte valt binnen dit bestemmingsplan) is qua ruimte rekening gehouden met de volgende punten:

- Onbebouwde zone langs Van Hasseltweg. Aan de Van Hasseltweg staan diverse woningen. De nieuwe kas van Marjoland is op ca. 34m. uit de as van de weg gepositioneerd. De afstand tussen de meest dichtbij gelegen achtergevel van woningen van derden bedraagt 11 m.
- Ontsluiting van achterliggend terrein. Deze blijft gehandhaafd.
- Meervoudig ruimtegebruik. Marjoland heeft een bedrijfsruimte gebouwd waarbij sprake is van meervoudig ruimtegebruik : verwerking van rozen op begane grond en telen van rozen op 1^e etage.

Energie:

- Voor de teelt van rozen is veel energie nodig. Marjoland is op haar bestaande locaties al jaren bezig met efficiencyverbeteringen qua energie. Zo wordt de behoefte aan elektriciteit voor een groot deel zelf opgewekt middels WK-installaties (8,3 MW-e opgesteld vermogen). De daarbij geproduceerde CO₂ wordt volledig gedoseerd in de kassen ter bevordering van de groei van de rozen. De door de WK's geproduceerde warmte wordt gebruikt in de eigen kassen en wordt in een energiecluster met omringende kwekerijen als restwarmte doorgeleverd.
- Voor de nieuwe kas zal het opgesteld vermogen aan WK's worden uitgebreid tot ruim 12 MW-e om hiermee de gestegen elektriciteitsbehoefte voor een groot gedeelte af te kunnen dekken.
- Voor de CO₂-voorziening voert Marjoland gesprekken met OCAP om een grote aansluiting te krijgen zodra de infrastructuur ter plaatse en de te leveren capaciteit er zijn.
- In de nieuwe kassen komt assimilatiebelichting. Hiervoor dient de aansluitcapaciteit op het openbare elektriciteitsnet verzwakt te worden. Centraal transformatorstation en verdeeltrafo's zijn gelegen binnen het bestemmingsplangebied.
- Doordat de verwerking van de rozen naar de nieuwe centrale ruimte is verplaatst, is ruimte in de bestaande hallen ontstaan voor uitbreiding van watertechniek en energietechniek. Er is een extra WKK-installatie bijgeplaatst voor de opwekking van warmte, CO₂ en elektriciteit. Om deze installaties maximaal in te kunnen zetten, behelst het bouwplan ook de oprichting van een nieuwe warmteopslagtank van 6600 m³. Op momenten dat CO₂ en stroom gevraagd wordt kan de vrijkomende warmte worden opgeslagen t.b.v. gebruik op momenten dat wel warmtevraag is maar geen behoefte aan CO₂ en/of elektriciteit.
- Belangrijke nieuwe ontwikkeling is dat de nieuwe kassen zijn uitgevoerd met een actief klimaatbeheersysteem waardoor tijdens het gebruik van de assimilatiebelichting de lichthinderbeperkende schermen beter ingezet kunnen worden en er ook nog warmte (=energie) wordt bespaard.

Water:

- Het gebied waar Marjoland zit en wil uitbreiden, zou niet bekend staan als risicogebied wateroverlast.
- De waterstaatkundige situatie zal door het plan wijzigen. In het bouwplan is opgenomen dat de watergang tussen de uitbreidingslocatie en de bestaande kassen zal worden gedempt. Er is vergunning verleend door HH Schieland & Krimpenerwaard met betrekking tot het graven van vervangend water, vervanging van duikerverbindingen en creëren van extra water door de toename van verhard oppervlak.
- Met betrekking tot emissievrije kassen geldt voor het bouwplan van Marjoland dat qua stikstof de huidige norm van max. 250 kg/ha ruimschoots wordt gehaald. Op het bestaande bedrijf zit men al onder de 50 kg stikstof/ha hetgeen ook voor de nieuwbouw zal gaan gelden.
- Omtrent afdekking van de gietwaterbehoefte is in het totaalplan van Marjoland rekening gehouden met:
 - o Handhaving van een bestaand hemelwaterbassin t.b.v. een gedeelte van de bestaande kassen;
 - o Aanleg van nieuwe watersilo's t.b.v. opvang van hemelwater van de nieuwe kas en aanpassing van een bestaand hemelwaterbassin;
 - o Toepassing van ondergrondse wateropslag in dieper gelegen bodemlagen mits hiervoor toestemming van bevoegd gezag voor verkregen wordt en er geen nadelige invloeden zijn voor aangrenzende aquifers voor koude/warmteopslag evenals omgekeerde osmose-installaties.
- Met betrekking tot riolering zal de bestaande rioolaansluiting gebruikt worden voor het extra afvalwater vanaf met name de nieuwe WK-installatie en extra huishoudelijk afvalwater door toename van het personeelsbestand.

Afval:

- Door centralisatie van de verwerking van de rozen kan het inzamelen en scheiden van afval beter plaatsvinden.

Lichthinder:

- Voor beperking van lichthinder zijn de nieuwe kas voorzien van schermen in de gevels en onder het dek. Zowel qua materialen als gebruik zal Marjoland de landelijke eisen volgen zoals die per 1-10-2009 van kracht zijn geworden middels de herziening van het Besluit Glastuinbouw .
- Zij afscherming van 'driehoekjes' is niet aan orde omdat lampen en lichthinderschermen onder de kasgoot en daarmee onder de 'driehoekjes' zijn aangebracht.

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

5.1 Inleiding

In het kader van de ontwikkeling van Marjoland Bredeweg 1a is gekeken naar de inpasbaarheid van de ontwikkeling in de omgeving. De uitkomsten hiervan zijn, voor zover relevant, in onderstaande paragrafen beschreven.

5.2 Strategische milieubeoordeling

In de Europese Richtlijn 2001/42/EG van 27 juni 2001 (de zgn. Richtlijn Strategische Milieubeoordeling, hierna kortweg: de SMB-Richtlijn) wordt - onder meer - aangegeven dat bij de voorbereiding van en besluitvorming over bepaalde plannen en programma's een milieubeoordeling moet worden uitgevoerd. Onder "plannen en programma's" worden in dit verband in de Nederlandse context - onder meer - bestemmingsplannen verstaan die het kader vormen voor de toekenning van toekomstige vergunningen voor de in bijlage I en II bij Richtlijn 85/337/EEG genoemde projecten of waarvoor een beoordeling vereist is op grond van Richtlijn 92/43/EEG (de Habitatrichtlijn).

Deze laatstgenoemde Richtlijn (met bijlagen) is geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving, door middel van een aanpassing van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994. De wijzigingen zijn in werking getreden op 28 september 2006.

Naar aanleiding van deze wijzigingen in de wetgeving dienen de milieueffecten van een plan in kaart gebracht te worden (de planmilieueffectrapportage), net zoals nu voor bepaalde activiteiten een milieueffectrapport (MER) dient te worden opgesteld.

De plan-milieu-effectrapportage is voorgeschreven in drie gevallen:

Indien een in het nieuwe Besluit m.e.r. aangewezen plan een kader vormt voor één of meerdere m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten die ook zijn aangewezen in het nieuwe Besluit m.e.r. (artikel 7.2 Wm)

Indien er sprake is van de voorbereiding van een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan, waarvoor, vanwege de daarin voorgenomen activiteit, een passende beoordeling op grond van artikel 6 of 7 van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG) moet worden gemaakt (artikel 7.2a Wm)

Indien in een provinciale milieuverordening plannen daartoe zijn aangewezen (artikel 7.6 Wm). Omdat geen van deze drie gevallen aan de orde is, hoeft in het kader van de voorbereiding en vaststelling van dit bestemmingsplan geen strategische milieubeoordeling plaats te vinden. Evenmin is er sprake van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.3 Bodemkwaliteit

Voor de oprichting van de verschillende objecten dient nagegaan te worden of deze een nadelig effect hebben op de bodemkwaliteit. De transformatorstations hebben mogelijk een dergelijk nadelig effect vanwege de toepassing van grote hoeveelheden olie. Om deze reden dient de nulsituatie ter plaatse van deze stations onderzocht te worden. Echter betreffende transformatorstations zijn ingericht met een vacuümdruksysteem waarbij geen sprake is van het bedoelde oliegebruik. Om deze reden wordt een dergelijk onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 5-1 Transformatorstation t.b.v. assimilatiebelichting

5.4 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. 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.

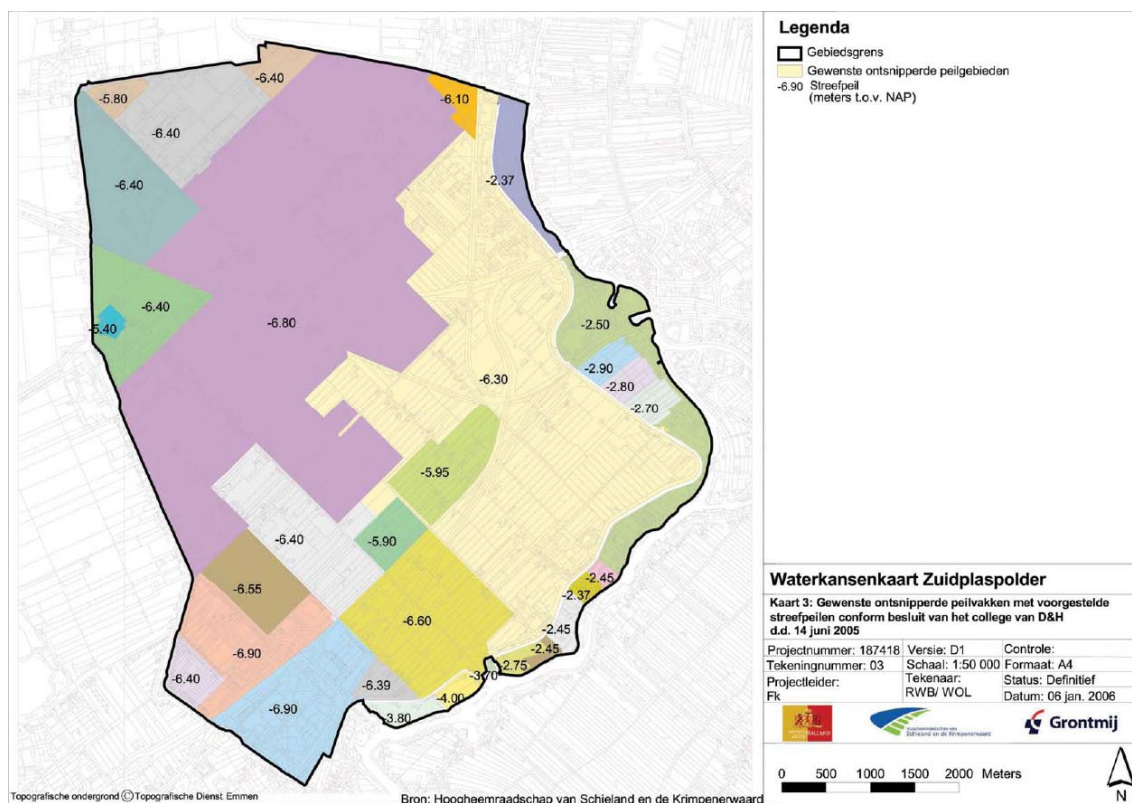
Op basis van de Cultuurhistorische kaart van de Provincie Zuid Holland wordt het bestemmingsplangebied aangemerkt als een gebied zonder trefkans. Bescherming van archeologische waarden is voor dit bestemmingsplan dan ook niet aan de orde. Indien er tijdens werkzaamheden toch onverwachts archeologische waarden aangetroffen worden, dienen deze gemeld te worden bij een bevoegde instantie

5.5 Water

5.5.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in de Zuidplaspolder. Volgens de verleende keurvergunning is er sprake van een peilgebied met een schouwpeil van -6,1 m t.o.v. NAP. De maximaal toelaatbare peilstijging bedraagt 0,3 m. De ontwatering van het poldergebied is in grote mate afhankelijk van het oppervlaktewatersysteem met zijn watergangen. Rondom het plangebied is een aantal watergangen aanwezig welke op onderstaande leggerkaart van Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard staat aangegeven. In het plangebied zelf zijn geen vigerende leggers aanwezig. Aan de zuidwest zijde van het plangebied grenst een watergang.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard 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.



Afbeelding 5-2 Waterkansenkaart

Voorts is het plangebied volledig in als 'bestaande glastuinbouw' omschreven gebied gelegen en wordt omschreven als 'geschikt voor nieuwvestiging voor wonen, werken en glas'.

5.5.2 Watersysteem

Het gebied is een land-/tuinbouwgebied waarbij het stelsel van sloten van groot belang is voor het handhaven van de grondwaterstanden t.b.v. fundaties en grondgebonden teelten. Daarnaast dient het stelsel van sloten voor de afvoer van hemelwater vanuit de polder naar de volgende polder of richting boezem.

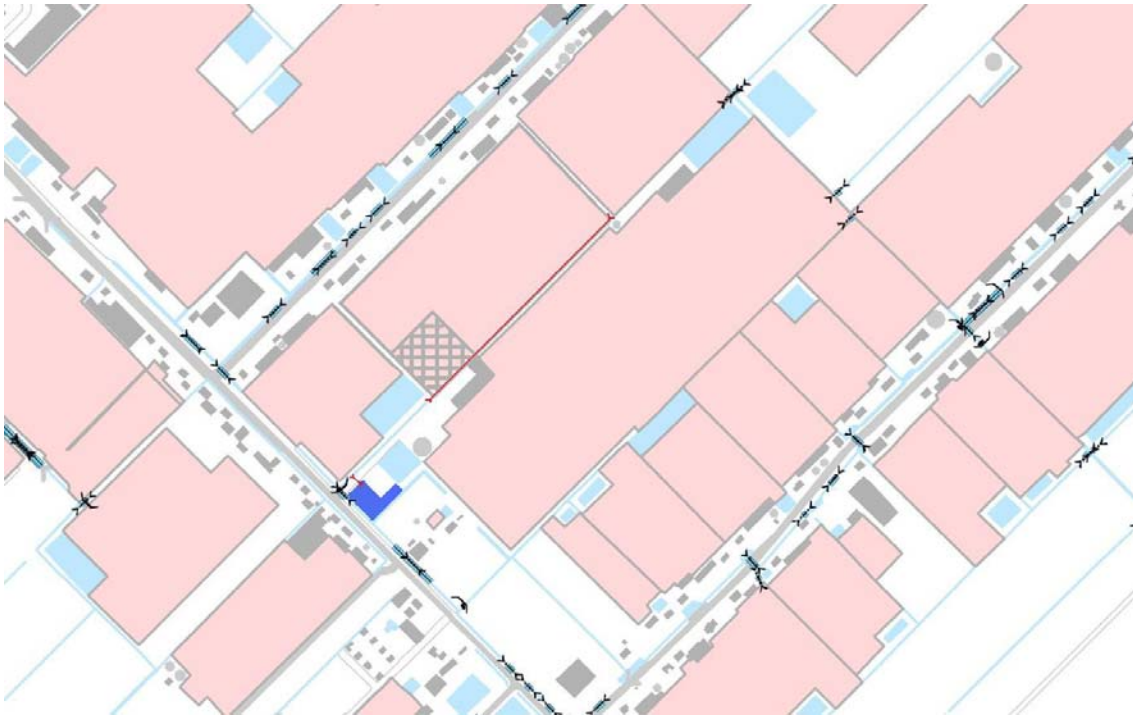
In onderstaande figuur is de oude situatie weergegeven in en rondom het plangebied. De donkerblauw weergegeven watergangen zijn hoofdwatertangen, de lichtblauw aangegeven watergangen zijn overige watergangen.



Afbeelding 5-3 Leggerkaart in oude situatie

Aan de zuidwest zijde grenst het plangebied aan een hoofdwatgang.
De watgang aan de noordwest zijde is een overige watgang.
De watgang die grenst aan de zuidoost zijde is eveneens een overige watgang.

Op onderstaande figuur is de nieuwe situatie indicatief weergegeven.
Na realisatie is een groot deel van de noordwestelijke watgang gedempt waarbij een duiker (rood) is aangebracht voor doorstroming/verversing van het resterende gedeelte watgang (conform keurvergunning).
Als vervangend water (donker blauw) is de hoofdwatgang aan de zuidwest zijde verbreed evenals de zuidoostelijke watgang (conform keurvergunning).



Afbeelding 5-4 bewerkte Leggerkaart met nieuwe situatie

5.5.3 Waterkeringen

In of bij het plangebied is geen sprake van waterkeringen

5.5.4 Waterberging

Omdat het plangebied van dit bestemmingsplan grotendeels onbebouwd terrein betreft, stroomt het hemelwater voornamelijk af op het oppervlaktewater. Alleen ter plaatse van de corridor wordt hemelwater opgevangen en afgevoerd naar de hemelwaterbassins en silo's waar ook het water van de kassen buiten het plangebied op afwateren. Al het opgevangen hemelwater wordt zoveel mogelijk gebruikt als gietwater voor de rozenteelt in de aangrenzende kassen. Daarbij valt op te merken dat de gietwaterbehoefte zo groot is dat zelfs in natte periodes de bassins nauwelijks vol raken en er zelden sprake is van overtollig hemelwater dat via de overstort op de sloten wordt geloosd.

5.5.5 Waterkwaliteit en ecologie

De waterpartijen binnen het plangebied zijn zodanig aangelegd dat sprake is van goede doorstroming hetgeen gunstig is voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. De watergangen vormen geen (extra) barrière voor dieren.

5.5.6 Riolering

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.

Met de gemeente wordt overigens overlegd om een extra rioolaansluiting via de Bredeweg te verkrijgen als vervanging en/of aanvulling op de rioolaansluiting via de Abr. Kroesweg.

5.5.7 Grondwater

Het bedrijf Marjoland onttrekt grondwater als aanvullende gietwaterbron. Hiervoor zijn vergunningen en ontheffingen afgegeven.

5.5.8 Onderhoud

De delen oppervlaktewater binnen het plangebied van dit bestemmingsplan liggen op gronden die in eigendom zijn van Marjoland. De onderhoudsplicht van deze watergangen ligt dan ook bij Marjoland. Daar waar sprake is van gemeenschappelijke sloten met burens zal in de praktijk het onderhoud worden afgestemd tussen Marjoland en haar burens.

5.6 Natuurwaarden

5.6.1 Flora- en Faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt een integraal wettelijk kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten. Met deze wet is het soort beschermingsbeleid van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving verwerkt. De Flora- en faunawet kent geen koppeling met het Ruimtelijke Ordeningsbeleid. Dat doet niet af aan het feit dat gezien moet worden of de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Dit brengt met zich mee dat, als er een redelijk vermoeden bestaat dat beschermde planten- en diersoorten in het plangebied kunnen voorkomen in het kader van de planprocedure onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van deze soorten (ABRvS, 23 februari 2005, Leeuwarden).

5.6.2 Natuurwaardenonderzoek

Het bestemmingsplangebied bestaat uit water, slootkant en verhard oppervlak. Water en slootkanten blijven ongewijzigd.

Gelet op de uitbreiding op eigen, reeds verhard terrein en de geringe effecten vanuit de vergroting van de activiteit kan geconcludeerd worden dat er geen effecten zijn op beschermde natuurgebieden. Het huidige bebouwde terrein ziet er niet geschikt uit voor vleermuizen of broedvogels en er wordt geen groenstructuur (aan)gebroken om de bouwplannen te realiseren. Er is geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" van april 2007 is gebruikt als een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming voor de aspecten gevaar, stof, geluid en geur. Deze publicatie is in 2009 herzien. Voor tuinbouw geldt dat deze inrichtingen vallen onder code 0112 (tuinbouw) en milieucategorie 2, waarvoor bij code 0112 een afstand van 30 meter moet worden aangehouden voor geluid en geur. Voor de overige aspecten zijn kleinere richtafstanden aangegeven. Binnen de gestelde afstanden zijn geen gevoelige objecten aanwezig.

5.8 Geluid

De Wet geluidhinder, en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder tengevolge van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, industrielawaai afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten bescherming genieten tegen geluid. Naast woningen gaat het onder meer om scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, psychiatrische ziekenhuizen. Woonwagendplaatsen en verblijfsterreinen bij psychiatrische ziekenhuizen worden aangemerkt als geluidsgevoelige terrein.

De oprichting van de verbindingcorridor, warmteopslagtank en transformatorstations, ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding, heeft geen effect op de geluidsbelasting. De milieukundige inrichting Marjoland BV blijft qua geluid binnen de wettelijke kaders van het Besluit Glastuinbouw.

5.9 Luchtkwaliteit

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het besluit luchtkwaliteit normen (grenswaarden en plandrempels) voor zes luchtverontreinigende stoffen opgenomen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en fijn stof (PM10). Deze normen dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht te worden genomen. Dit geldt o.a. voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe "Wet luchtkwaliteit" geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekende mate (NIMB)" bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De op te richten bouwwerken waarvoor dit bestemmingsplan noodzakelijk is, leiden niet tot een extra verkeersaantrekkende werking van de inrichting.

Derhalve kan gesteld worden dat het uitbreidingsplan van de inrichting niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en kan er gesteld worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het plan is daardoor toelaatbaar op grond van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (zgn. 'Wet luchtkwaliteit').

5.10 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid wordt naar verschillende aspecten gekeken, namelijk;

- Bedrijven waar activiteiten plaats vinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Bij externe veiligheid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het bedrijf Marjoland BV valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het perceel ligt niet binnen de risicocontouren van een Bevi-inrichting.

Er hoeft geen rekening gehouden te worden met vuurwerkinrichtingen. Deze inrichtingen zijn op voldoende afstand gelegen van het plangebied. In de nabijheid is tevens geen propaantank aanwezig.

Het bestemmingsplangebied is ook niet gelegen in het invloedsgebied van een LPG-tankstation.

Op voldoende afstand van het plangebied is de transportroute gevaarlijke stoffen A12 gelegen. Gezien de afstand van het plangebied tot de transportroute gevaarlijke stoffen is er geen belemmering bij de ontwikkeling. Met betrekking tot de transportroutes over water en spoor kan dezelfde conclusie getrokken worden; deze zitten op dusdanig afstand dat ze in het kader van externe veiligheid geen belemmering vormen.

Ook ligt de bedrijfslocatie niet in een risicocontour van een buisleiding.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor deze locatie.

5.11 Kabels, leidingen, straalpaden

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen die het project kunnen belemmeren. Ook ligt er geen straalpad of vliegtunnel over het gebied.

5.12 Verkeer

5.12.1 Ontsluiting

Het bedrijf is reeds aangesloten op de Bredeweg.

5.12.2 Verkeersaantrekkende werking

Volgens de gegevens van Marjoland zullen er ongeveer 120 medewerkers op de totale locatie werkzaam zijn.

Op dit moment bedraagt het gemiddelde aantal verkeersbewegingen per etmaal in totaal 55, waarvan:

- 10 verkeersbewegingen door vrachtwagens (allen combinatie/trailer);
- 30 verkeersbewegingen door personenauto's voor personeel;
- 15 verkeersbewegingen door personenbusjes voor personeel;

De Bredeweg is dusdanig goed ontsloten dat er geen problemen te verwachten zijn met de verkeersafwikkeling.

5.12.3 Parkeren

Uitgangspunt is dat parkeren van het bedrijf plaatsvindt op eigen terrein. Op het eigen terrein zijn 40 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor de vrachtwagens zijn 3 inpandige laad-/losposities aanwezig met voldoende manoeuvreerruimte op het buitenterrein. Buiten zijn 2 parkeerplaatsen voor wachtende vrachtwagens beschikbaar.

5.13 Conclusie

Onderhavig is getoetst op de diverse milieutechnische aspecten. Het plan heeft op geen van deze aspecten invloed.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het bestemmingsplangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen – voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk – juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld met een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over naamgeving, opbouw van de planregels en hoe ze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en zo ook digitaal uitwisselbaar te maken per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijk richtlijnen en standaarden.

Indeling planregel

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP. In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaan gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moet worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

6.3 Bestemmingen

In dit bestemmingplan is er sprake van slechts één bestemming te weten 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Binnen die bestemming is een nadere verdeling gemaakt. Een gedeelte heeft een nadere aanduiding 'glastuinbouw'. Verder is sprake van een nadere aanduiding 'bedrijfswoning'. Binnen de bestemming en per nadere aanduiding is geregeld aan welke bouwregels bouwwerken moeten voldoen en welk gebruik van de gronden is toegestaan.

6.4 Verbeelding

Tot dit bestemmingsplan behoort de verbeelding (plankaart) met tekeningnummer 21193-1 van 29-06-2011.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Exploitatieplan en anterieure overeenkomst

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met tenminste 1000 m² 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 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgesteld en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Inmiddels is ook een ministeriele regeling in voorbereiding waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van ontwikkelingen zoals hiervoor bedoeld, maar slechts sprake is van een onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan. Deze vallen dan niet langer onder de exploitatiewetgeving.

De investeringskosten worden gedragen door Marjoland B.V. De kosten voor onderhavige bestemmingsplan worden ook doorberekend aan de initiatiefnemer. Overige kosten worden verhaald door middel van leges. Derhalve bezit de gemeente Waddinxveen geen financiële belangen in het project.

7.2 Planschade

Met Marjoland is een overeenkomst gesloten waarin een eventuele planschade vergoed wordt door deze. Daarom is het plan economisch uitvoerbaar.

7.3 Handhaving

Gemeente Waddinxveen handhaaft de regels die zij heeft opgesteld. Om dit in alle processen te verankeren is de Nota Handhaving opgesteld. De in dit bestemmingsplan opgenomen regels, vormen het uitgangspunt van de handhaving.

Hoofdstuk 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden. Een ontwerpbestemmingsplan is met de start van de procedure opgestuurd naar:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
2. Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard
3. VROM inspectie

De reacties van deze instanties zijn in Bijlage 1 weergegeven.

Op de reactie van het Hoogheemraadschap is een wederreactie gegeven welke ook in bijlage 1 is weergegeven.

De uitkomsten van het overleg zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

8.2.2 Inspraak

Gezien het voortraject en de beperkte ingreep is voorliggend bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad om te reageren op dit plan.

8.2.3 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (tussen 21 juli 2011 en 31 augustus 2011; publicatie Staatscourant in bijlage 2) werd de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. Na het verstrijken van de inzagetermijn is gebleken dat er geen zienswijzen zijn ingediend. De volgende stap is het voorstel van het college aan de raad om het bestemmingsplan vast te stellen.

8.2.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bijlagen 1

Van: Marian van Ostayen **Namens** Postbus VI Ruimtelijkeplannen
Verzonden: dinsdag 30 november 2010 14:53
Aan: Paula Valkier
CC: 'kennisgevingroplan@pzh.nl'
Onderwerp: Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro bestemmingsplan "Bredeweg 1a"

Holmes: 38652

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen
Ter attentie van mw. P. Valkier

Op 18 november 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het bestemmingsplan "Bredeweg 1a".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

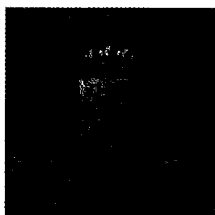
Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

De directeur-inspecteur regio Zuid-West,
in opdracht,

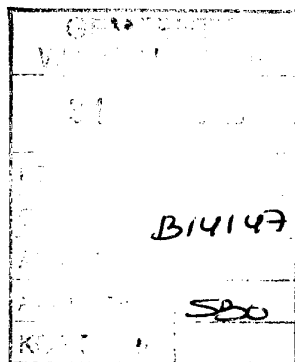
mw. mr. T.S. Veenbaas
coördinerend specialistisch inspecteur

.....
Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging Ruimtelijke Rijksbelangen
Groothandelsgebouw, Ingang C Eerste verdieping | Weena 723 | Rotterdam
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

.....
T 010-2244495 (algemeen 010-2244444)
F 010-2244499



provincie **HOLLAND**
ZUID



Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen

Contact

mw M. Bihari

T 070 - 441 71 83

m.bihari@pzh.nl

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

T 070 - 441 66 11

www.zuid-holland.nl

Datum

28 DEC. 2010

Ons kenmerk

PZH-2010-238247684

Uw kenmerk

Bijlagen

Aan Burgemeester en Wethouders van
Waddinxveen

Onderwerp

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro; Bredeweg 1a.

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van dat besluit merk ik het volgende op.

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Het bestemmingsplan is conform dit beleid.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

mr. C. Verwijs

hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 8 en 9 en bussen
18, 22, 65 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

VERZONDEN



Hoogheemraadschap van
Schieland en de Krimpenerwaard

Gemeente Waddinxveen
Mevrouw P. Valkier
Postbus 400
2740 AK WADDINXVEEN

GEMEENTE WADDINXVEEN	
- 1 FEB. 2011	
REG.NR.	
CLASS.NR.	
ADVIES AAN	
AFDELING	
KOPIE AAN	

Maasboulevard 123
Postbus 4059
3006 AB Rotterdam
T. 010 45 37 200
F. 010 41 30 694

Ons kenmerk 2011.00203
Contactpersoon S.C.M. Verhoeven
Doorkiesnummer 010-4537494

Uw kenmerk - Datum 31 januari 2011
Bijlagen 1 (samenvatting) V&H-nr P.10.102
Onderwerp Reactie op plan Bredeweg 1a (Marjoland B.V.)

Geachte mevrouw Valkier,

Op 21 december 2010 heb ik per e-mail het voorontwerp van het bestemmingsplan Bredeweg 1a te Waddinxveen ontvangen. Het betreft hier de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf. Naar aanleiding hiervan bericht ik u als volgt.

Plankaart

Op de plankaart wordt de watertoets weergegeven. Er wordt hierbij concreet aangegeven welke bergingsnormen worden gehanteerd, waarbij er een balans wordt opgemaakt. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze getallen afwijken van wat er in de vergunning met kenmerk K.08.554 die door Schieland en de Krimpenerwaard is afgegeven aan de VEK adviesgroep is opgenomen. De bepalingen uit de vergunning zijn leidend. Ik verzoek u daarom de watertoets op de plankaart hierop aan te passen.

Plantoelichting

De waterparagraaf behandelt niet alle relevante onderwerpen. Ik vraag u om in het plan ook in te gaan op de effecten van de ontwikkelingen op de waterkeringen, waterberging, waterkwaliteit en ecologie, riolering, grondwater en onderhoud. Daarnaast ontbreekt een korte beschrijving (en kaart) van het watersysteem. Gezien het feit dat er reeds een vigerende vergunning is voor de werkzaamheden, hoeft deze opmerking niet meer in het plan te worden verwerkt. Een dergelijke beschrijving moet echter wel nadrukkelijk terugkomen in bestemmingsplannen. Ik verzoek u hier in het vervolg rekening mee te houden.

In de toelichting van uw plan, in hoofdstuk 2, is het beleidskader opgenomen. In de tekst ontbreekt een korte beschrijving van het beleid van het hoogheemraadschap, zoals dat is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Ik vraag u een samenvatting van het Waterbeheerplan op te nemen in de toelichting.

Slot

Tot slot verzoek ik u het hoogheemraadschap op de hoogte te houden en te betrekken bij de uitwerking van het plan. Voor vragen of meer informatie kunt u contact opnemen met de bovenin deze brief genoemde contactpersoon.

Hoogachtend

ing. R.Th.J. Bouwman
hoofd afdeling Vergunningverlening en Handhaving

Waterschapsbeleid

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in de Waterwet, het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Pascal van Oers

Van: Pascal van Oers
Verzonden: vrijdag 1 april 2011 16:54
Aan: 's.verhoeven@hhs.nl'
CC: 'Paula Valkier'; 'joop@marjoland.com'
Onderwerp: nav reactie op plan Bredeweg 1a (Marjoland)

Geachte heer Verhoeven,

Naar aanleiding van de reactie van HHSK op het voorontwerp bestemmingsplan Bredeweg 1a te Waddinxveen heb ik contact met u opgenomen.

Omtrent uw opmerking over de plankaart heb ik aangegeven dat de getallen op de plankaart betrekking hebben op het plangebied van dit bestemmingsplan inclusief bijbehorende aanwezig open water. In de keurvergunning waarnaar in de toelichting van het (voorontwerp) bestemmingsplan wordt verwezen, zijn echter andere oppervlaktes e.d. opgenomen. Dit komt omdat bij die vergunning niet alleen naar werkzaamheden binnen het plangebied van het bestemmingsplan is gekeken maar naar het totale bouwplan van Marjoland. Grote delen van het bouwplan zijn gesitueerd op gronden van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle en zijn passend binnen het vigerende bestemmingsplan aldaar. De bouwonderdelen op 'Waddinxveens' grondgebied bleken niet binnen het vigerende bestemmingsplan (uit 1965) te passen waardoor dit nieuwe postzegelbestemmingsplan Bredeweg 1a noodzakelijk is.

Omtrent uw opmerking over de plantoelichting worden deze momenteel verwerkt in de aangepaste versie van de toelichting.

Ik hoop hiermee dat u voldoende antwoord/reactie hebt gekregen op de aangestipte punten. Uiteraard kunt contact opnemen mocht e.e.a. onvoldoende duidelijk zijn of aanvulling noodzakelijk zijn.

VEK Adviesgroep vertrouwt er op u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Pascal van Oers

VEK Adviesgroep BV

Jupiter 433, 2675 LX HONSELERSDIJK | Postbus 644, 2675 ZW HONSELERSDIJK
T 0174 389 666 | M 06 29 060 647 | F 0174 389 667
p.v.oers@vek.nl | www.vek.nl

Bijlagen 2



Ontwerpbestemmingsplan 'Bredeweg 1a'



Burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen geven hierbij kennis van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Bredeweg 1a'. Dit ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om de planologische basis te bieden voor enkele installaties inzake de energievoorziening voor het daar gevestigde glastuinbouwbedrijf.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bredeweg 1a', het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf donderdag 21 juli 2011 voor een periode van zes weken (tot 31 augustus 2011) tijdens openingsuren ter inzage bij de Publieksbalie op het gemeentehuis. De plannen zijn ook te raadplegen via de gemeentelijke website www.waddinxveen.nl en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de genoemde termijn kan eenieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over een ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de gemeenteraad van Waddinxveen. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de Afdeling Strategie en Beleidsontwikkeling via telefoonnummer 0182 624 500.