

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:

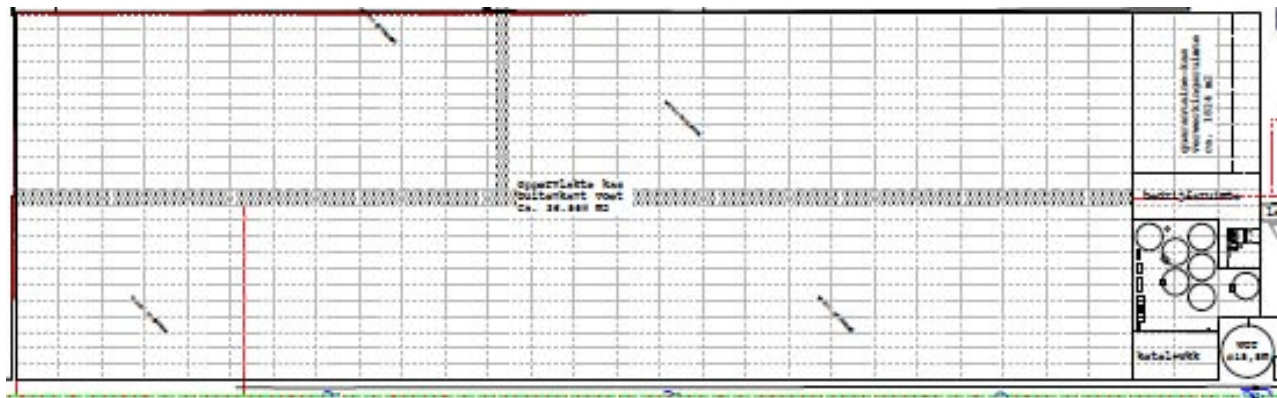
- Tekening: situatie plangebied
- Geluidsonderzoek Agro AdviesBuro, Geluidrapport
- Brief hoogheemraadschap, Reactie op plan
- Bodemonderzoek Van der Helm, Rapportage
- Aanvullend Asbestonderzoek, Van der Helm

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.

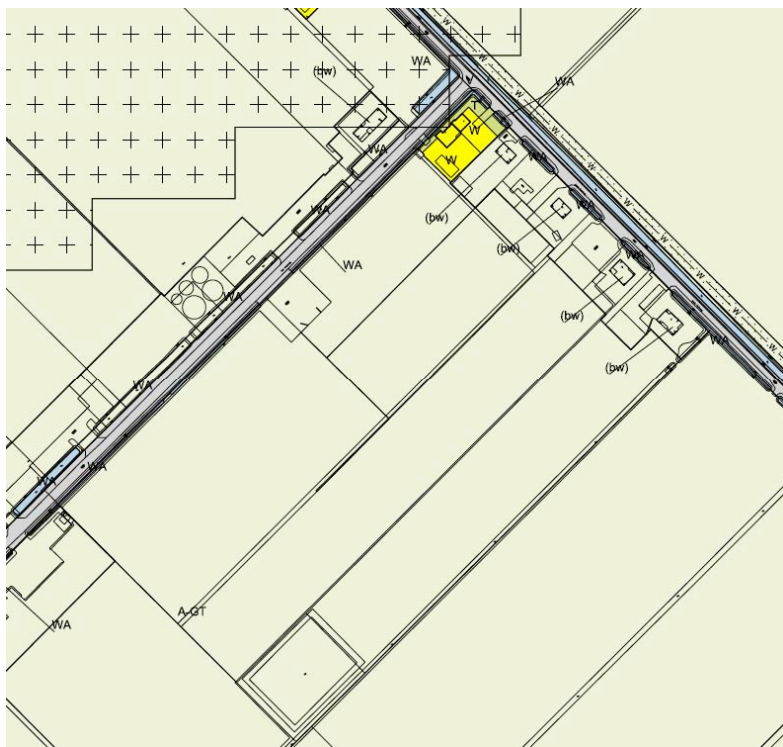
De kassen die op het verworven perceel aanwezig waren zijn in 2008 gedeeltelijk gesloopt. Oosterom B.V. wil op die locatie nieuwe opstanden bouwen en haar bestaande kas achter de Zesde Tochtweg 4c vernieuwen zodat er één nieuwe grote efficiënte kas ontstaat. De locatie ligt in het glastuinbouwgebied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

CONCEPT3



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

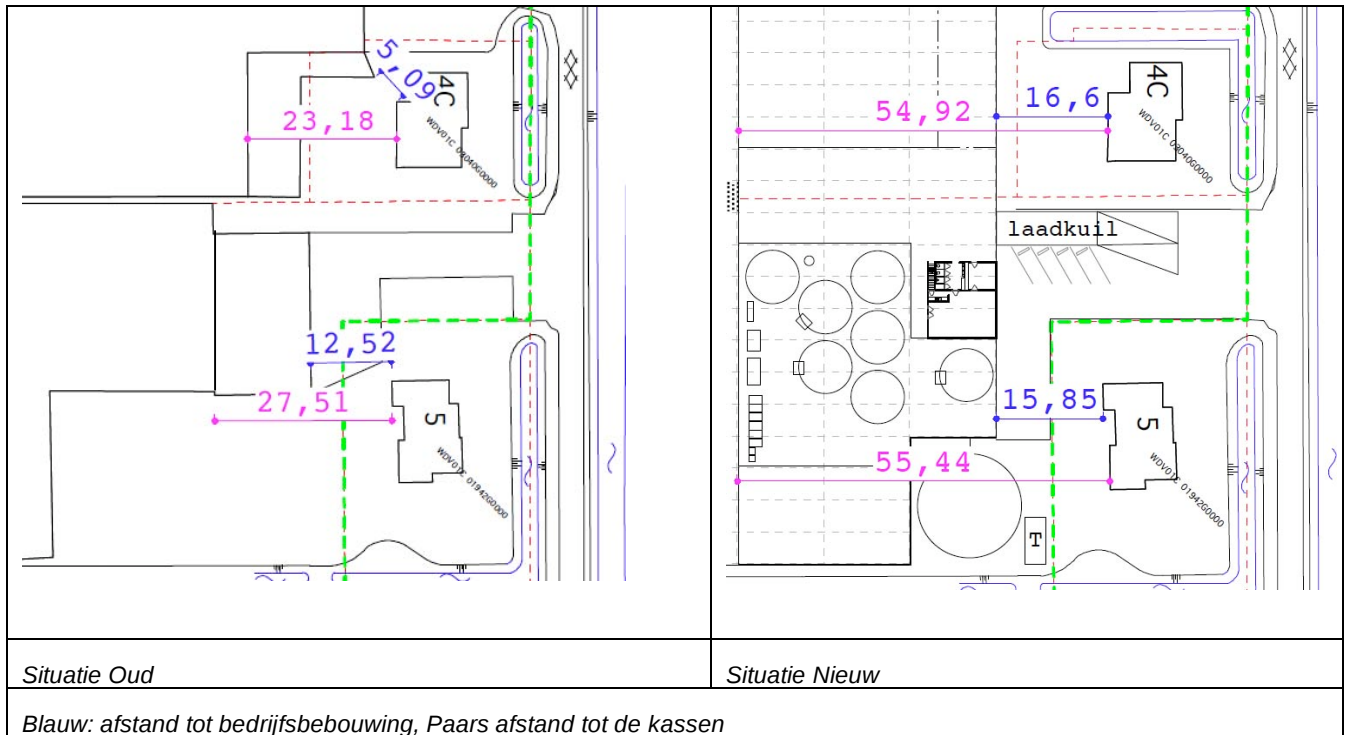
De knelpunten betreffende de hoogte en de overschrijding van het bouwvlak zijn alleen in het vigerende bestemmingsplan aan de orde. In het ontwerp-bestemmingsplan Zuidplas-Noord zou de ontwikkeling wel mogelijk zijn.

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.

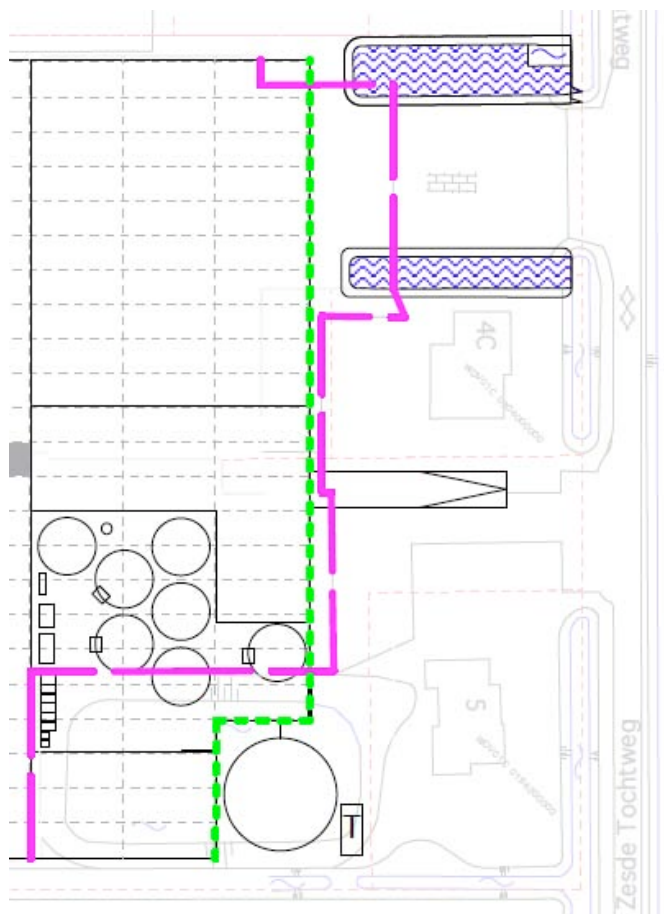
Nu worden de linten nog gekenmerkt door een menging van wonen, agrarische- en niet agrarische bedrijvigheid. Uitgangspunt van de lintzone is dat de woonfunctie gehandhaafd blijft en dat er ruimte is voor kleinschalige bedrijvigheid.

CONCEPT3



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.

CONCEPT3



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 verkeersdruk. Immers, twee bedrijven zullen elk apart bevoorradet 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.

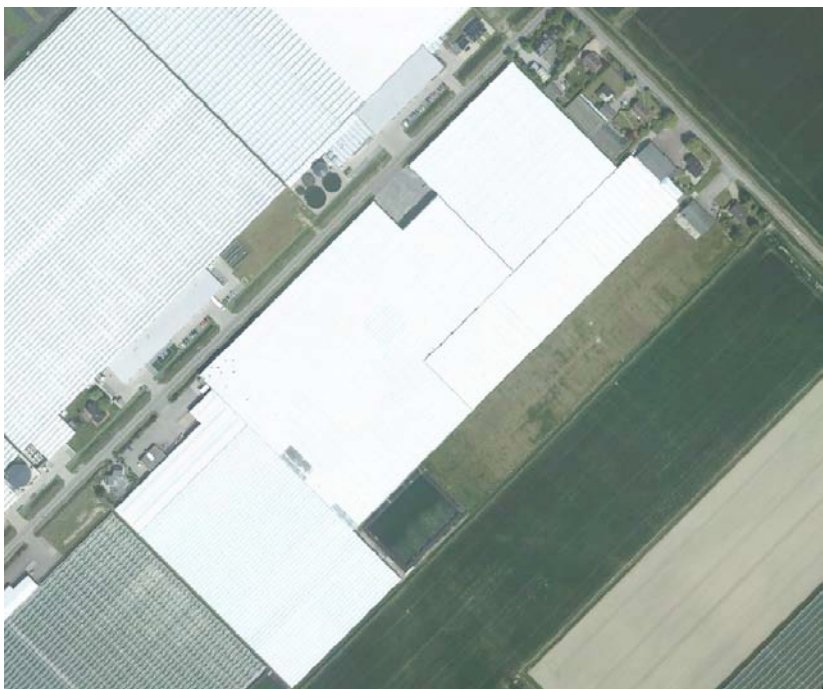
Het glastuinbouwbedrijf Potplantenkwekerij Sjaloorn B.V. gevestigd op de Abraham Kroesweg nummer 31 is opgericht in 1950. De kas bevindt zich in het buitengebied ten westen van de Waddinxveense dorpskern aan de noordoostzijde van de Zuidplaspolder. In dit gebied staan meerdere glastuinbouwbedrijven. 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.

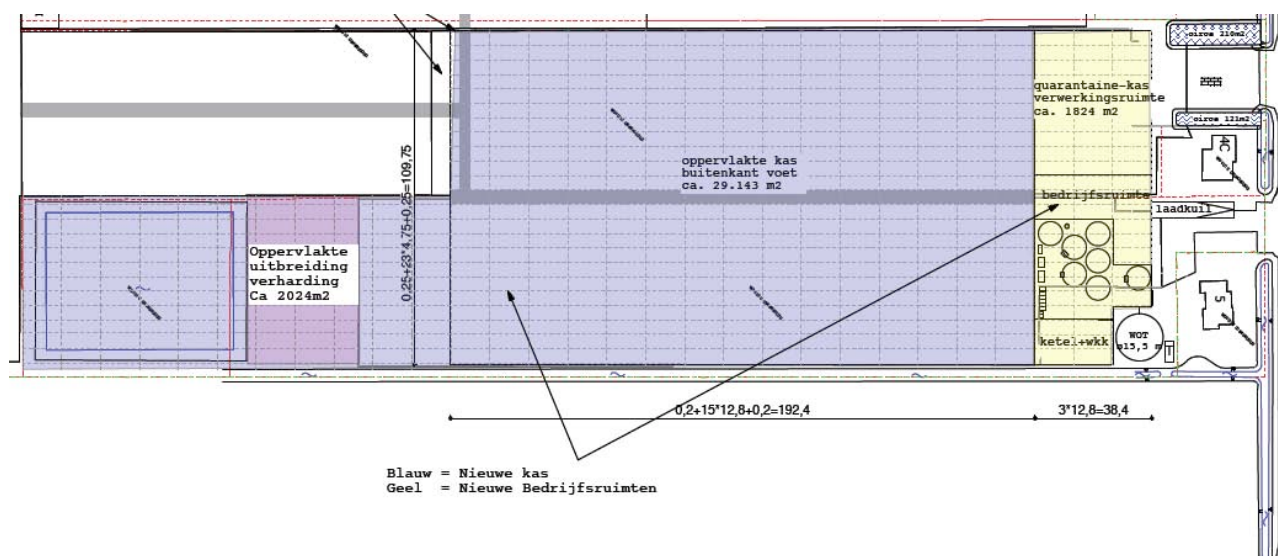
Het perceel sluit goed aan bij de overige percelen van Oosterom B.V. Door de bestaande kassen achter Zesde Tochtweg 4c te slopen, kan de nieuwe kas circa twee keer zo breed worden als de bestaande smalle kas. Hierdoor ontstaat een goede tuinbouwtechnische structuur. Deze nieuwe kassen zullen worden aangesloten 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 veilingklaar 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>

CONCEPT3



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.

CONCEPT3



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.

CONCEPT3



Op de volgende wijze wil men aan deze kwaliteitseisen voldoen:

o **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.

o **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.



o **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.

o **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

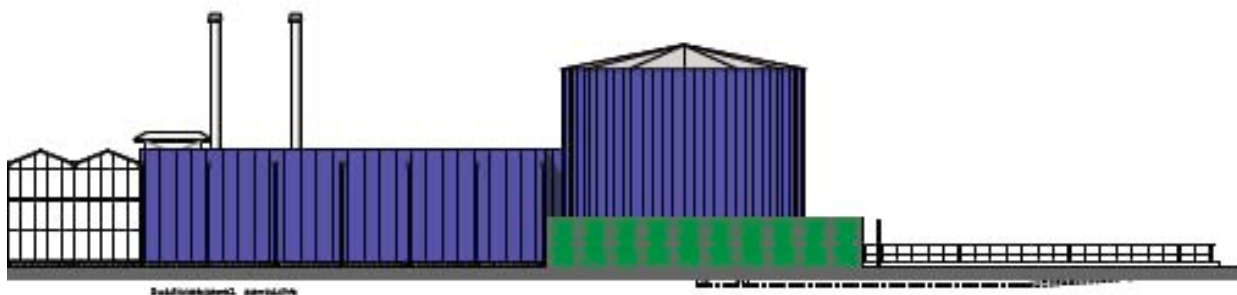


De plannen van Oosterom B.V. zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De agrarische bouwvlakken zoals daarin omschreven zullen worden overschreden. Daarnaast zijn de plannen in twee instanties niet overeenkomstig met het reeds voor dit gebied opgestelde ontwerpbestemmingsplan. Aan de Zesde Tochtweg 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
glastuinbouwbedrijfsgebied
+ hoogwaardige inrichting lander

(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 wordt 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.

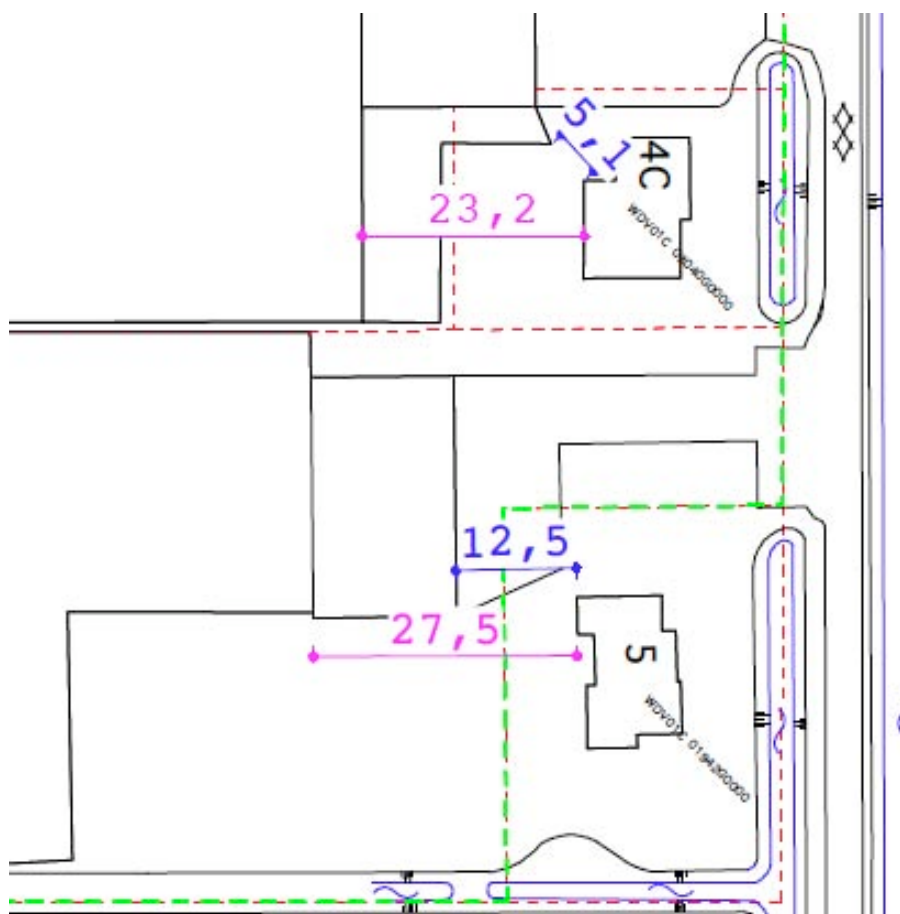
Het soort bedrijf bepaalt de richtafstanden. De VNG heeft 600 verschillende categorieën vastgesteld.

CONCEPT3



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 dichter op de woningen dan 10 meter. Deze woningen zijn bedrijfswoningen.



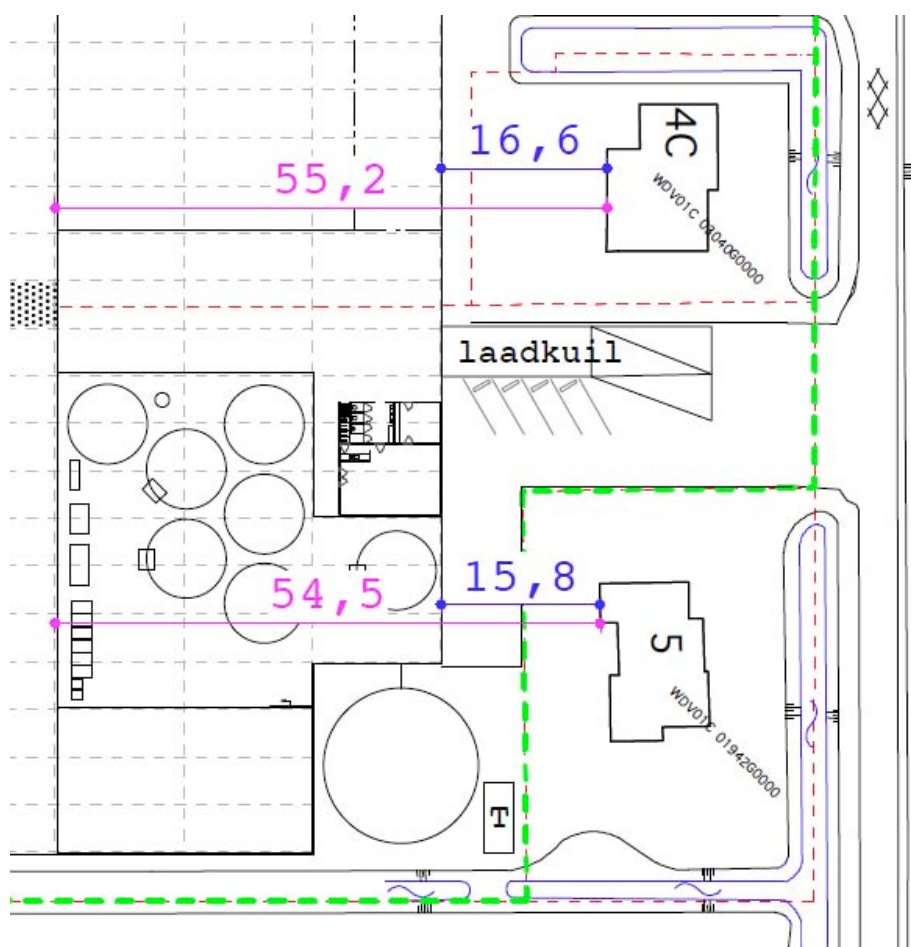
Situatie oud

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.



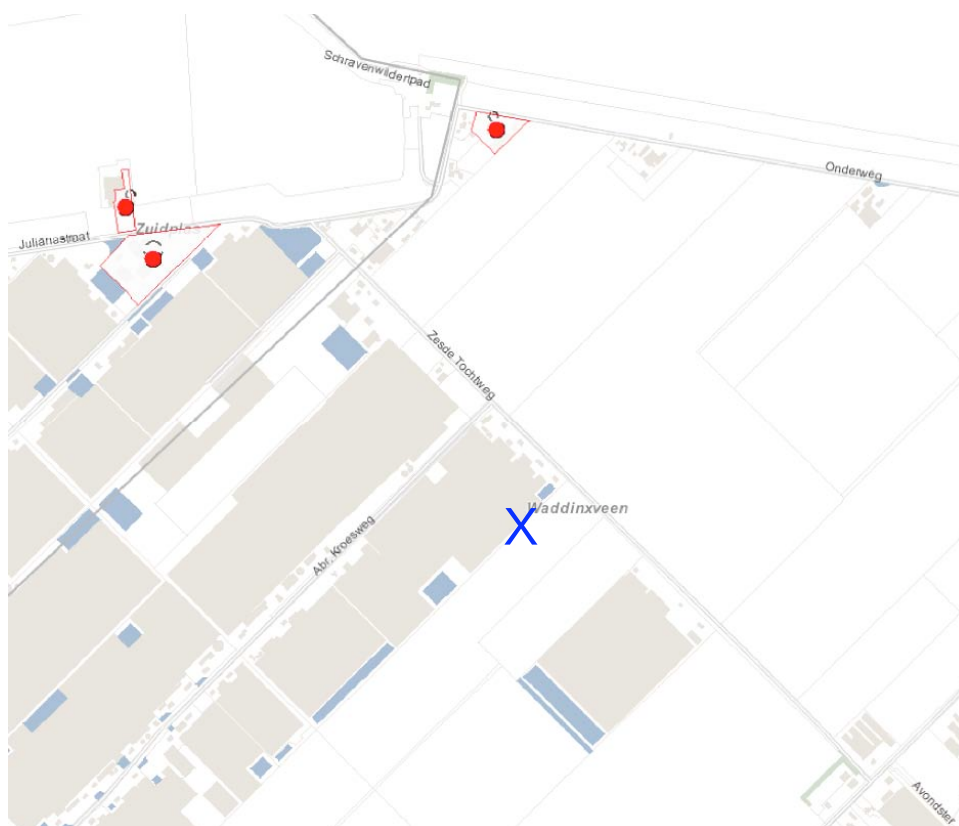
Situatie Nieuw

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.

Glasiuinbouwbedrijven moeten volgens het Besluit Glasiuinbouw voldoen aan bepaalde geluidscriteria. Geluid veroorzaakt door de in het glasiuinbouwbedrijf aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in het glasiuinbouwbedrijf verrichte werkzaamheden en activiteiten, mogen niet meer geluid produceren dan de volgende lange tijd gemiddeld beoordeelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) 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 Glasiuinbouw.

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

CONCEPT3



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;
 - o 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:
 - o 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%);

CONCEPT3



- 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

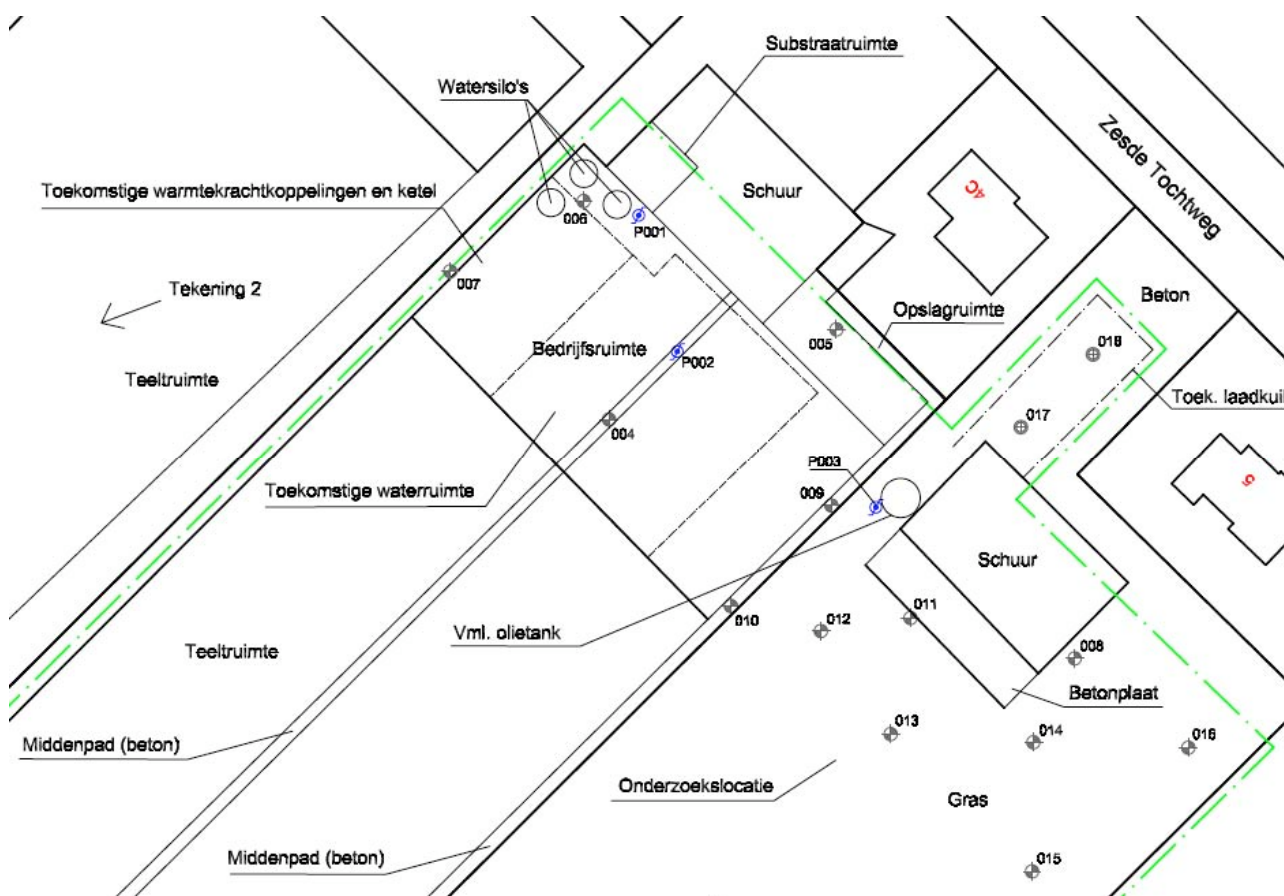
De bodem en het grondwater in het plangebied moeten geschikt zijn voor de functie. Bij onderzoek naar de bodem wordt de bodemkwaliteit vastgesteld. Zo wordt er gekeken of de grond misschien vervuild is. De uitbreiding van Oosterom B.V. zal plaatsvinden op een kavel dat al gebruikt werd voor glastuinbouw.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

CONCEPT3



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.

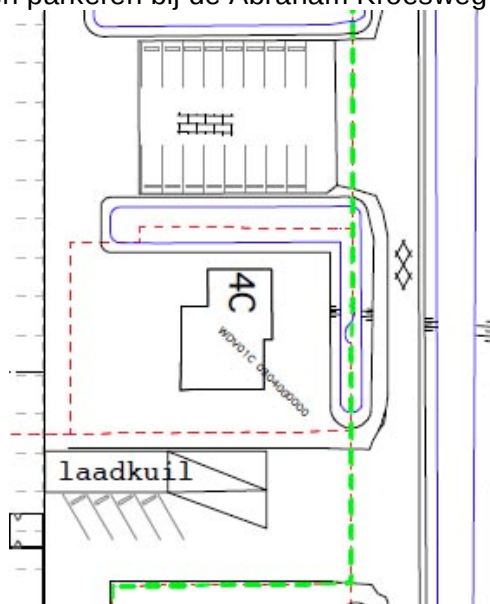
Het verharde oppervlak zal met de nieuwe situatie niet navenant afwijken van de oude situatie. Compensatie door extra wateroppervlakte te maken lijkt dan ook niet noodzakelijk. In het kader van de watertoetsprocedure is er bij het Hoogheemraadschap wateradvies ingewonnen. De waterstaatkundige belangen 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.

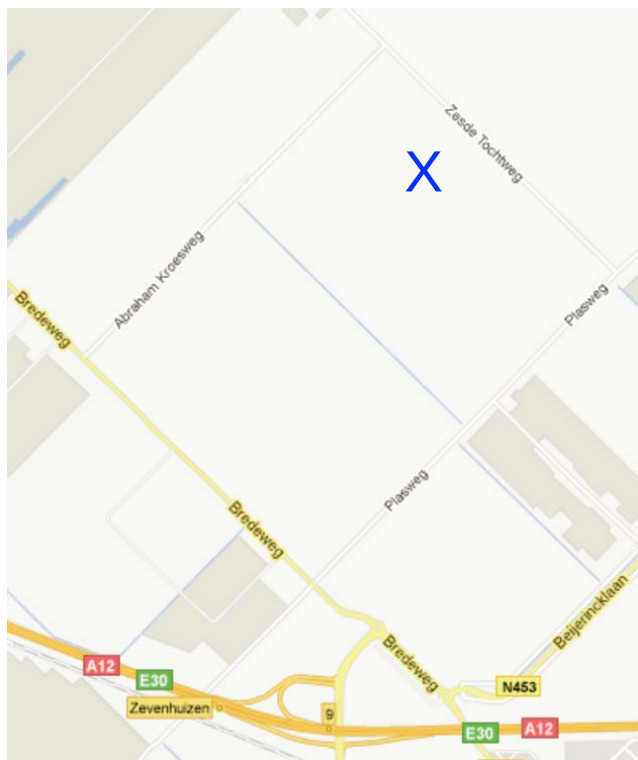
In de nieuwe situatie komt een zogenaamde quarantaineruimte te liggen aan de Zesde Tochtweg. Planten op deze locatie mogen niet in contact komen met de andere planten op het bedrijf. Ten behoeve van de quarantaineruimte wordt in de gewenste situatie een laadkuil gemaakt zodat planten direct in en uit 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



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

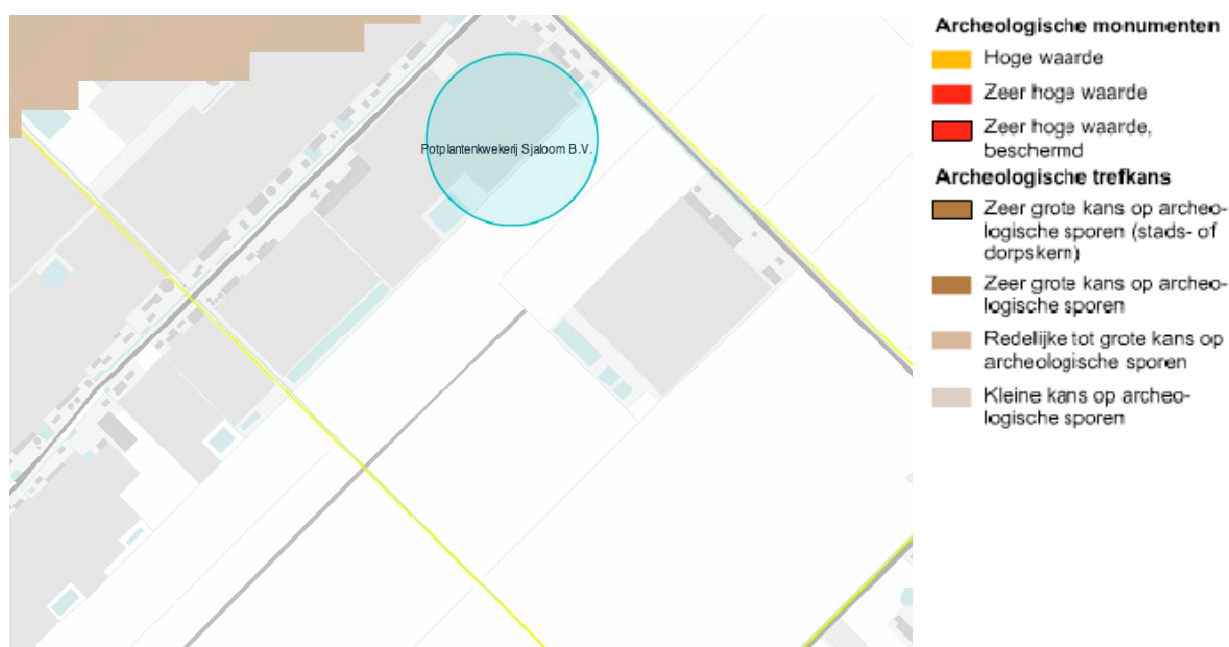
Door de ondertekening van het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta genoemd) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet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

CONCEPT3



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 projectafwijkingbesluit. 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.

CONCEPT3



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

CONCEPT3



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.