

Ruimtelijke Onderbouwing Zesde Tochtweg 4B



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

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

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

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

Plaats en datum: Naaldwijk, 12 december 2012

Projectcode: LM/RH/1952-ruimtelijke-onderbouwing.doc

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

Inhoudsopgave

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

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

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

Het plangebied heeft de volgende kadastrale aanduiding:

Gemeente: Waddinxveen

Sectie: C

Nummers 2906, 4563

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

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

1.2 Opbouw

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

2 Huidige situatie

2.1 Huidig gebruik

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



Afbeelding 1
Luchtfoto plangebied

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



Afbeelding 2
Zesde Tochtweg 4bis

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

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

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



Afbeelding 3
Interieur van de kas

3 Beoogde situatie

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

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

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

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

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

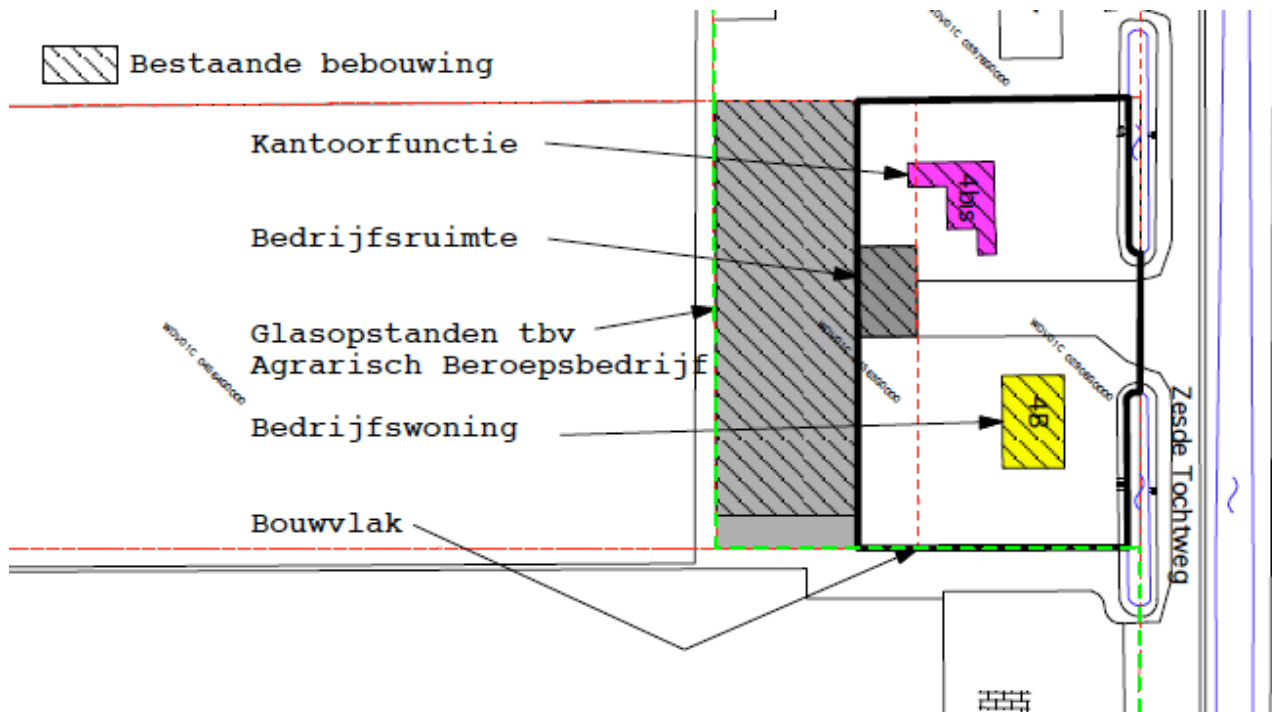
Omdat de activiteiten van de heer De Jong geen dieren behelzen zou de definitie aangescherpt kunnen worden door de vermelding van dieren kunnen worden geschrapt.

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

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



Agro AdviesBuro



Afbeelding 4
Gewenste situatie

4 Beleidskader

4.1 Rijk

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

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

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

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

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

4.2 Provincie

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

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

Het plangebied valt geheel in een zogenaamd concentratiegebied voor glastuinbouw.



Afbeelding 5

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

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

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

4.3 Regio

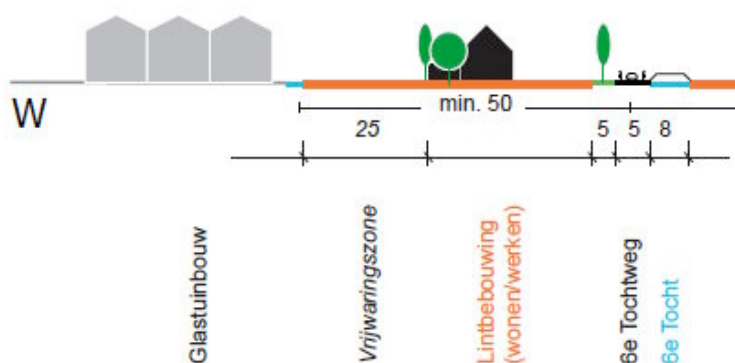
Waddinxveen is deelnemer van het samenwerkingsverband de driehoek RZG (Rotterdam, Zoetermeer, Gouda). Dit samenwerkingsverband is opgericht om de gebiedsontwikkeling in Zuidplaspolder te coördineren. De Zuidplaspolder is de enige locatie in de Randstad waar nog extra ruimte voor wonen, bedrijvigheid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

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

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

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

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



Afbeelding 6

Uitsnede Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder Zesde Tochtweg

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

4.4 Hoogheemraadschap

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

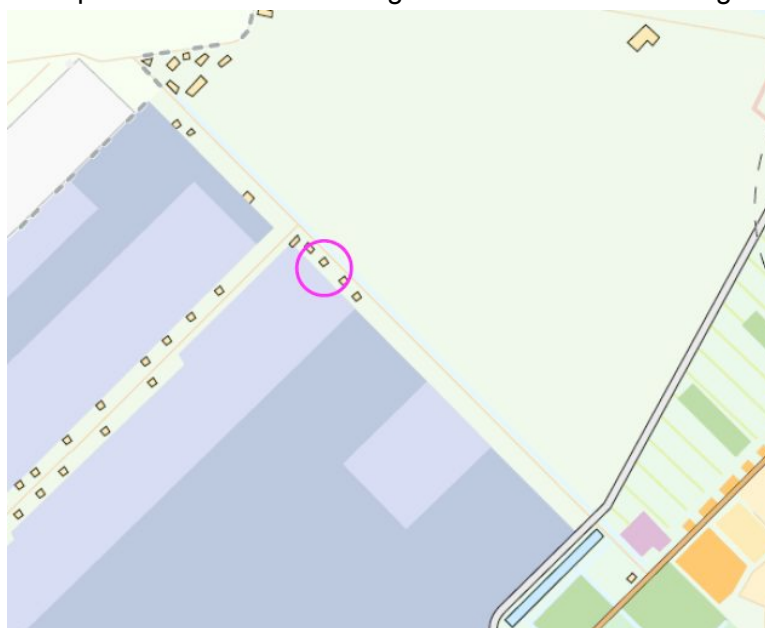
De regels in belang van het gehele watersysteem zijn vastgelegd in de Keur van HHSK. De Keur bestaat voornamelijk uit geboden en verboden. Er komen geen maten of afstanden in voor. Hiervoor wordt doorverwezen naar de leggers. Daarin staan waterstaatswerken en de beschermingszones qua omvang aangegeven.

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

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

4.5 Gemeente

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



bestaand	gepland	
		wonen
		bedrijven
		zware bedrijvigheid
		glastuinbouw
		(centrum)voorzieningen
		voorzieningen schakelzone
		perifere detailhandel
		infrastructuur
		buiten gemeentegrens

Afbeelding 7

Uitsnede structuurvisie Waddinxveen 2030

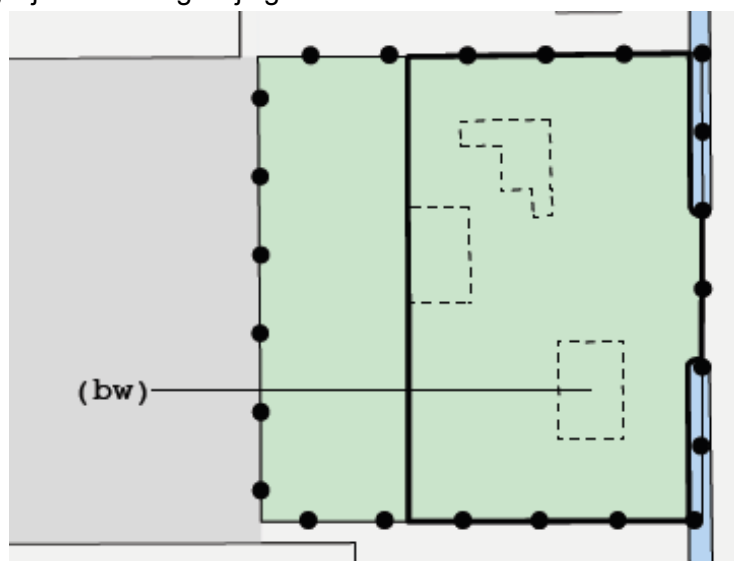
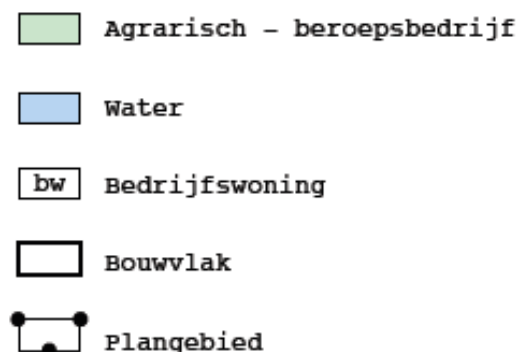
4.6 Conclusie beleid

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

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

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

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



Afbeelding 8
Plankaart

5 Omgevingsaspecten

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

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

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

5.1 Bedrijven en milieuzonering

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

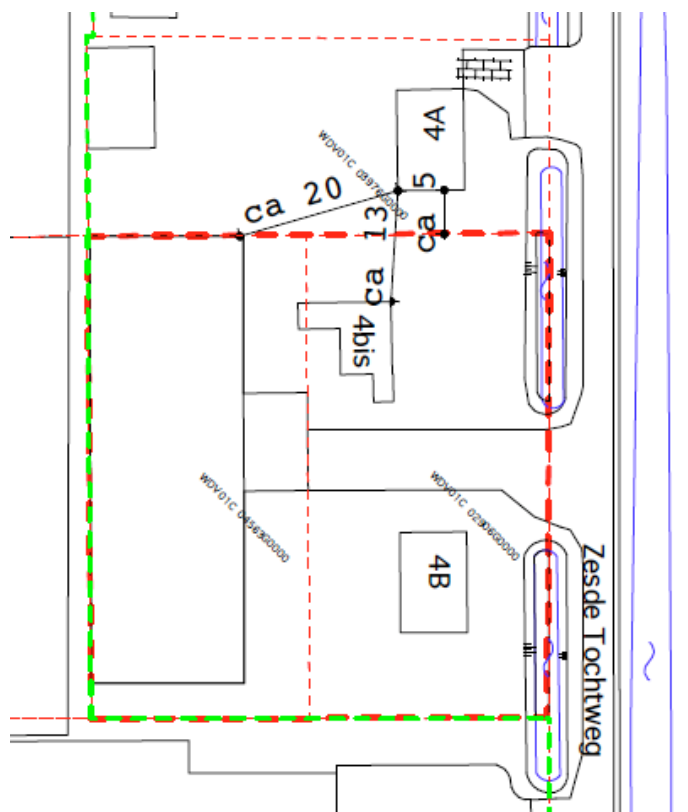
De SBI (Standaard Bedrijfsindeling) code voor de voorgenomen bedrijfsactiviteiten is A 016, volgnummer 2: 'Dienstverlening voor de akker en/of tuinbouw - algemeen'. In het bestemmingsplan Zuidplas-Noord valt deze activiteit in categorie 2.

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

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

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

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



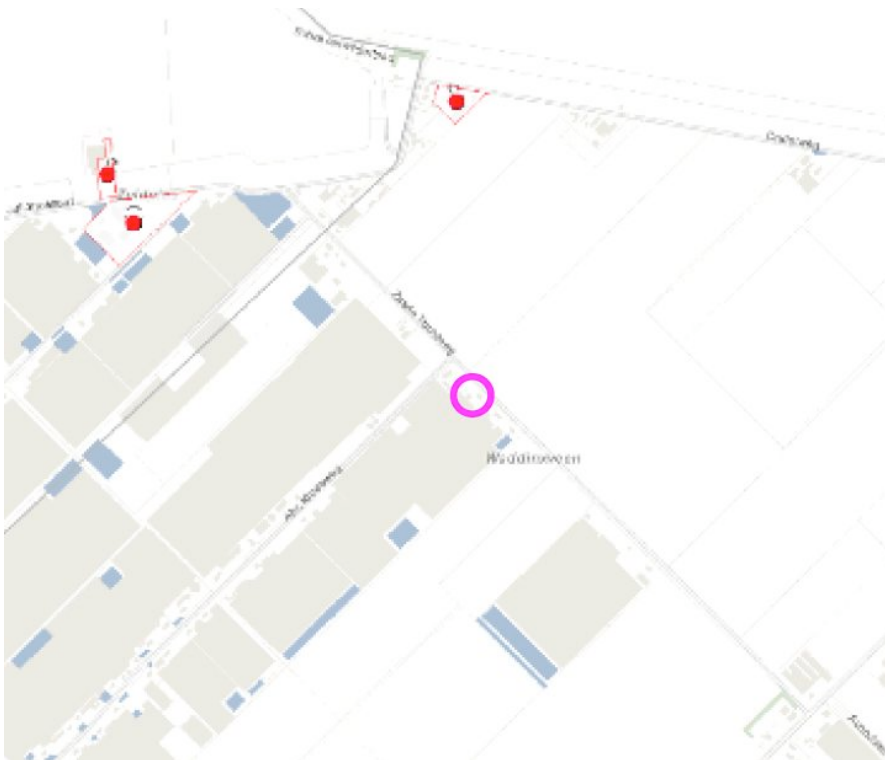
Afbeelding 9
Afstanden tot dichtstbijzijnde bedrijfswoning van derden

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

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

5.2 Externe Veiligheid

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



Afbeelding 10
Uitsnede Provinciale Risicokaart

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

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Bodem

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



Afbeelding 11
Bodemloket.nl

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

5.5 Ecologie

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

5.6 Geluid

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

5.7 Duurzaamheid

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

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

5.8 Water

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

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

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

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

5.9 Verkeer en parkeren

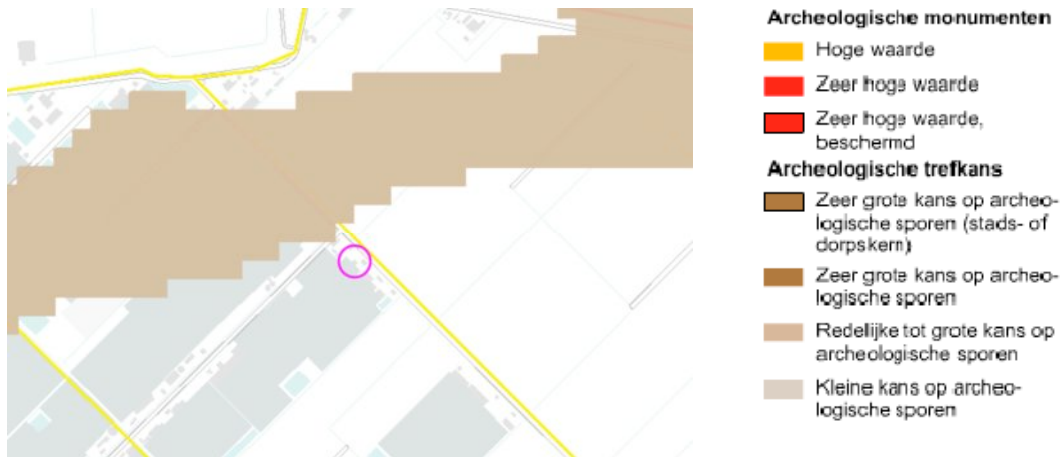
Door de beoogde ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen toe gaan nemen. De verwachting is dat bij de beoogde ontwikkeling dit de 10 verkeersbewegingen per dag niet zal overstijgen. Op het eigen terrein is voldoende plaats om de voertuigen te parkeren. Vroeger was op deze locatie een volwaardig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

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

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

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

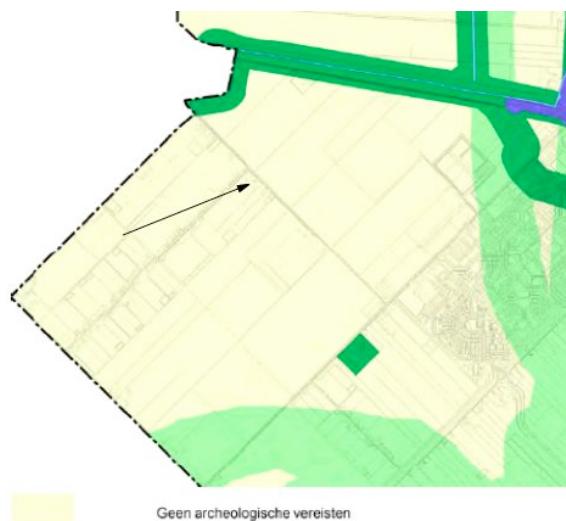
De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. De CHS bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.



Afbeelding 12

Uitsnede Cultuur-Historische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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



Afbeelding 13

Uitsnede Archeologiebeleid Waddinxveen

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

6 Financiële haalbaarheid

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

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

7 Maatschappelijke haalbaarheid

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

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