



Ruimtelijke onderbouwing Bedrijfswoning Knibbelweg

Opdrachtgever: Fa. A.J. Tas en Zn.
Meerweg 23
2651 KR Berkel en Rodenrijs

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. K. Rodenburg (Krijn)
kr@agroadviesburo.nl

Plaats en datum: Naaldwijk, 27 november 2013

Projectcode: RH/KR/1683-onderb-woning-Knibbelweg-28-11.doc

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding & doel van het project	1
1.2	Ligging projectgebied	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Projectomschrijving & bestemmingsplan	3
2.1	Project.....	3
2.2	Bestemmingsplan.....	3
3	Beleidskader	4
3.1	Rijk	4
3.2	Provincie	4
3.3	Regionaal	6
3.4	Gemeente	6
4	Omgevingsaspecten	7
4.1	Stedenbouw	7
4.1.1	Algemeen	7
4.1.2	Voorgevel	7
4.1.3	Beeldkwaliteit.....	7
4.2	Verkeer	8
4.3	Archeologie	8
4.4	Ecologie	8
4.5	Watertoets	8
5	Milieuaspecten.....	9
5.1	Geluid.....	9
5.1.1	Algemeen	9
5.1.2	Verkeer	9
5.1.3	Industriegeluid	9
5.2	Bodem.....	9
5.3	Luchtkwaliteit.....	10
5.4	Externe Veiligheid (BEVI)	11
5.5	Wet Milieubeheer	11
5.6	Zoneringen	12
5.7	MER-beoordeling	12
6	Belemmeringen	13
6.1	Kabels en leidingen	13
6.2	Privaatrechtelijk	13
7	Conclusie	14
8	Economische uitvoerbaarheid.....	14
9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

Bijlagen:

- 1) Tekening 168302-woo-vgnb-001, situatietekening
- 2) Bodemrapport V/d Helm, MEZ00563
- 3) Geluidrapport Ardea, 2671JBA2.002
- 4) Uittreksel kadaster perceel G2374

1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel van het project

Aan de Knibbelweg in Zevenhuizen is het bedrijf van Fa. A. J. Tas en Zn. gevestigd. Op dit bedrijf, te zien op afbeelding 1, worden paprika's gekweekt en verwerkt.



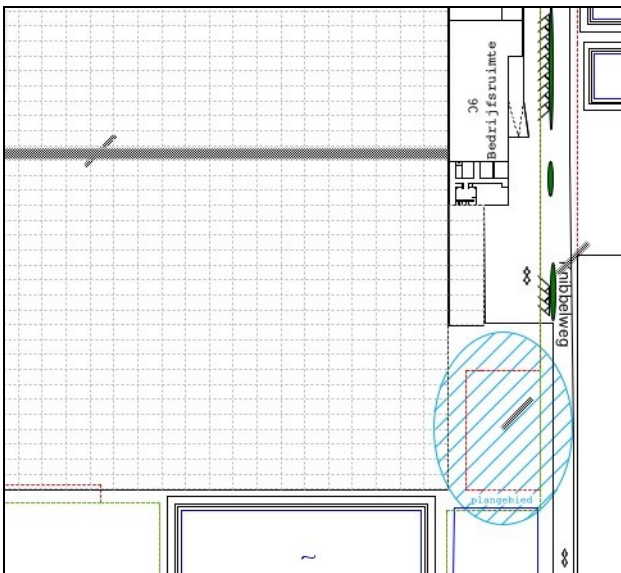
Afbeelding 1 Bedrijfslocatie

Bij de opzet van het bedrijf is aan de voorzijde ruimte gereserveerd voor de realisatie van een bedrijfswoning. Deze ruimte is kadastraal vastgelegd en heeft een eigen perceelsnummer gekregen, bovendien is er sprake van een aparte WOZ-aanslag op basis van een woonkavel. De bedrijfswoning is echter niet gebouwd. Op de plankaarten, behorende bij het bestemmingsplan is de aanduiding “bedrijfswoning” niet opgenomen.

Fa. A.J. Tas en Zn. wil een bedrijfswoning bouwen en hiervoor wordt een uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierbij dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen naast de bedrijfsruimte van het bedrijf van Fa. A.J. Tas en Zn. gelegen aan de Knibbelweg 9C in Zevenhuizen. Dit gedeelte van de Knibbelweg is bij de ontwikkeling van het gebied aangelegd ten behoeve van de aanliggende kwekerijen en wordt gebruikt door verkeer van en naar deze bedrijven. Op onderstaande afbeelding 2 is de locatie aangegeven.



Afbeelding 2 projectgebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en in hoofdstuk 3 de gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt gekeken naar het beleid van de verschillende bestuurslagen. In hoofdstuk 5 komen de omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 en 7 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid omschreven.

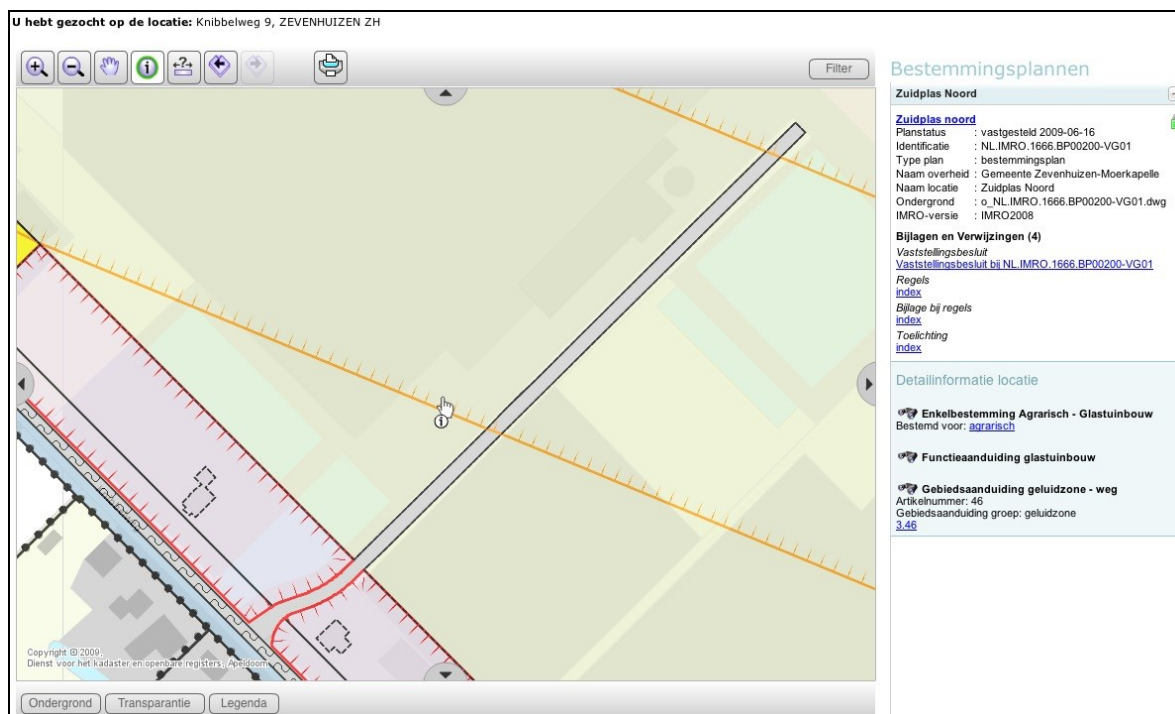
2 Projectomschrijving & bestemmingsplan

2.1 Project

In de huidige situatie woont de heer Tas, eigenaar van de kwekerij Fa. A.J. Tas en Zn., niet in de buurt van de kwekerij aan de Knibbelweg. Al enige tijd bestaat de wens om dit in de toekomst wel te gaan doen, omdat dit grote voordelen biedt voor de aansturing van de kwekerij. Met name bij storingen buiten werktijd is nog sneller in te grijpen. Bij een kwekerij zoals deze met een oppervlakte van ruim 8 hectare is dit eigenlijk onontbeerlijk. Inmiddels is gestart met het maken van plannen voor de bouw van een agrarische bedrijfswoning op het daarvoor in het totale bouwplan gereserveerde perceel aan de voorzijde van de kwekerij langs de Knibbelweg.

2.2 Bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan “Zuidplas Noord” dat is vastgesteld op 16 juni 2009. De bestemming van het beoogde perceel voor de agrarische woning heeft de bestemming “A-GT” (Agrarisch – Glastuinbouw) met daarbij een dubbelbestemming “geluidzone-weg” (afbeelding 3). Op het perceel is geen aanduiding “bw” (bedrijfswoning) met bijbehorend bouwvlak aanwezig, vandaar dat een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is. In het ingediende bouwplan (situatietekening 168302-woo-vgnb-001) wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels uit het bestemmingsplan Zuidplas Noord.



Afbeelding 3 plankaart Zuidplas noord

Bij het ingediende bouwplan is uitgegaan van een minimale afstand van 10 meter tussen de woning en de kassen, een inhoud van de woning (exclusief vergunningsvrije delen) van maximaal 750 m³, een goothoogte van maximaal 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor het bijgebouw is uitgegaan van een maximale oppervlakte van 70 m², een maximale goothoogte van 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 5,50 meter. Voorgaande maten zijn overeenkomstig de regels die in artikel 3.4.4 van het bestemmingsplan voor bedrijfswoningen worden gesteld.

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 niet aan de orde.

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 Structuurvisie schetst een beeld. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Op de provinciale functiekaart (afbeelding 4) zijn de gewenste functies vastgelegd. Voor de periode na 2010 is de Zuidplaspolder de enige grootschalige uitleglocatie om een eventuele extra vraag naar woningbouw in de Zuidvleugel op te nemen.



Glastuinbouwbedrijfsgebied
 Kwaliteit van de stads- en dorpsrand

Afbeelding 4 Structuurvisiekaart

Het plangebied ligt in de greenport Westland/Oostland. Dit gebied is onderdeel van het stedelijk netwerk, ook economisch. De glastuinbouw in het Westland/Oostland heeft een stedelijk voorkomen en bestaat uit vier deelgebieden: locaties rond Pijnacker, in Lansingerland en de Zuidplaspolder (samen het Oostland) en het Westland. Ook het veilingcomplex Barendrecht behoort bij de greenport Westland/Oostland. Door herstructurering en intensivering van het bestaande areaal moet dit economische cluster zich verder ontwikkelen. Dit gebeurt met een goede ruimtelijke inpassing via een robuuste groen en waterstructuur. Binnen de greenport Westland/Oostland is er behalve ruimte voor glasopstanden ook ruimte voor direct aan de greenport verbonden functies. Dit gaat bijvoorbeeld om toeleveringsbedrijven, handelscentra en kennisinstituten. Deze moeten zich primair op de in de regio aanwezige bedrijventerreinen vestigen. Daarnaast is bij stapeling met glastuinbouw ook de vestiging van deze bedrijven in het gebied greenport Westland/Oostland mogelijk. Op de functiekaart is deze greenport aangegeven als: glastuinbouwbedrijfsgebied.

Daarnaast heeft het gebied ook een kwaliteitsopgave. Het gebied is aangemerkt als een stads- en dorpsrand. Dit is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap.

3.3 Regionaal

De gemeente Zuidplas 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.

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 Knibbelweg is hierin gekwalificeerd als een lintzone. Deze zones dienen primair te worden ingericht als woninggebieden.

Het plangebied is echter niet gelegen aan de hoofd Knibbelweg maar aan een zijlaan ten oosten ervan. Hiervoor zijn geen kwaliteitseisen opgesteld.

3.4 Gemeente

Gemeentelijk beleid, zoals verwoord in het vigerende bestemmingsplan Zuidplas Noord geeft aan dat bedrijfswoningen worden toegestaan in de lanen en linten en zeer beperkt in de gebieden die worden bestemd voor bedrijven en glastuinbouw. Het perceel waar het hier om gaat is gelegen aan een laan en zal reconstructie en ontwikkeling van de glastuinbouw niet in de weg staan.

In het oude bestemmingsplan “Landelijk gebied 1990” was het toegestaan 1 bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen per bedrijf te bouwen.

In het vooroverlegstadium heeft de gemeente Zuidplas reeds aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het toevoegen van de aanduiding “bedrijfswoning” op de kaart bij het bedrijf van Fa. A.J. Tas & Zn.

4 Omgevingsaspecten

Onderstaand een bespreking van de relevante omgevingsaspecten met betrekking tot de bedrijfswoning.

4.1 Stedenbouw

4.1.1 Algemeen

Bijgevoegd als bijlage is een situatietekening op schaal met daarop de aangevraagde woning in relatie tot de omgeving. De woning is gelegen op de voorkop van het bedrijf op korte afstand van het bedrijfscentrum van het bestaande glastuinbouwbedrijf. Op deze wijze wordt eventuele reconstructie van de kassen in de toekomst niet gehinderd.

4.1.2 Voorgevel

De woning is op dezelfde wijze georiënteerd als het bedrijf, namelijk richting de bedrijfsweg. De voorgevel is derhalve naar die zijde gericht. De linker gevel is gericht naar de daar gelegen waterplas. Deze waterplas is bij de realisatie van het glastuinbouwgebied gegraven als compensatie en in eigendom bij Fa. A.J. Tas & Zn. Nabij de vijver zal een bordje worden geplaatst om aan te duiden dat het hier niet gaat om openbaar toegankelijk gebied. Hiermee kan de linker gevel van de woning als zijgevel aangeduid worden, wat van invloed is op de diverse vergunningsvrije delen van de woning.

4.1.3 Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan “Linten & Kwaliteitszone Ringvaart” van de Zuidplaspolder is gekoppeld aan onder andere het hier vigerende bestemmingsplan Zuidplas Noord. Het plan geeft criteria voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en bouwkavels. Het plan is met name gericht op de lintzones, maar kan eveneens worden toegepast voor woningen die daar buiten liggen aan overige lanen.

Het karakter van de bestaande bebouwing wordt getypeerd als een grote mate van differentiatie binnen een landelijke sfeer, zonder seriematige repetitie.

Voor de individuele woningbouw worden beeldkwaliteitseisen gesteld in hoofdstuk 3.2. De hoofdvorm van de aangevraagde bedrijfswoning wordt aangegeven als toegestaan bouwvolume (dwars/langskap, afbeelding 5), tevens passen de toegepaste materialen (baksteen, glas en houten kozijnen) en de kleuren daarvan (rode baksteen, witte kozijnen en donkere dakpannen) 1 op 1 in het beeldkwaliteitsplan.



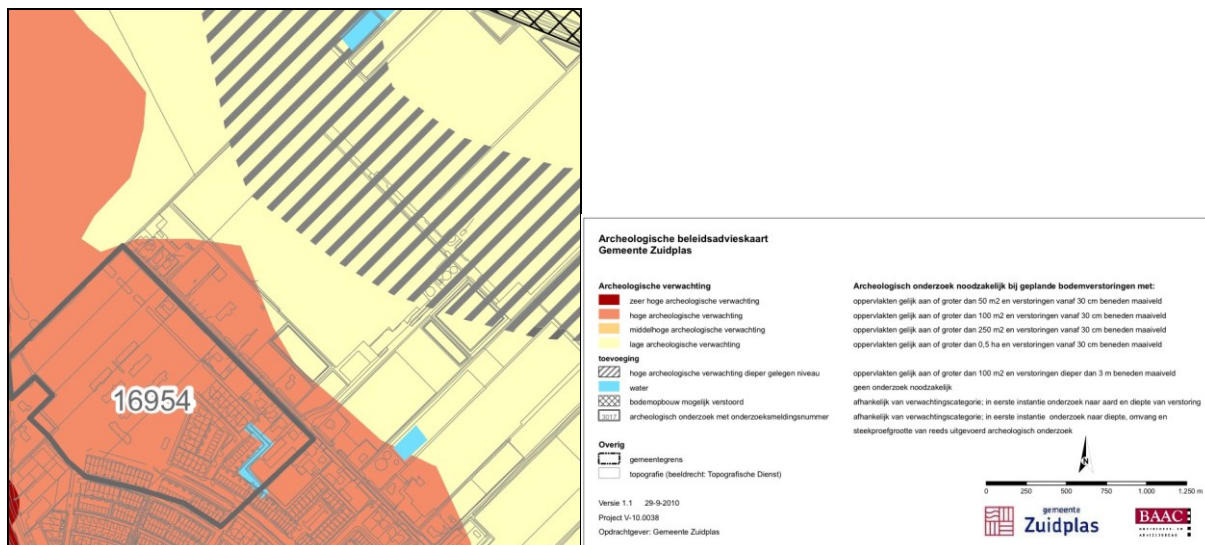
Afbeelding 5 toegestaan bouwvolume

4.2 Verkeer

De te realiseren agrarische bedrijfswoning zal bereikbaar zijn via de reeds aanwezige ontsluitingsweg (bedrijfsweg) richting de Knibbelweg. Er zal gebruik gemaakt worden van de huidige inrit van het bedrijf om de woning te bereiken. De realisatie van de woning zal leiden tot een afname van verkeersbewegingen (personenauto's) van en naar de kwekerij. Parkeerruimte wordt in voldoende mate gerealiseerd op het eigen terrein.

4.3 Archeologie

De gemeente heeft een Beleidsnota Archeologie Zuidplas opgesteld met bijbehorende beleidsadvieskaart. Op deze kaart (afbeelding 6) zijn verwachtingswaarden aangegeven.



Afbeelding 6 verwachtingswaarde archeologie

Voor het plangebied geldt een lage verwachtingswaarde. Dit betekent dat bij verstoringen die dieper zijn dan 30 cm pas bij een oppervlakte van meer dan 0,5 hectare een onderzoek noodzakelijk is. In dit geval is een archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Ecologie

De percelen rondom het beoogde woonperceel worden intensief agrarisch gebruikt. Het perceel bestaat al enige tijd uit kort gehouden grasland wat de aanwezigheid van (beschermde) flora en/of fauna ter plaatse uitsluit. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen beschermde gebieden aanwezig.

4.5 Watertoets

De bestemming van het perceel wijzigt niet door de voorgestelde ontwikkeling. Een watertoets is dan ook niet noodzakelijk.

5 Milieuaspecten

Onderstaand een bespreking van de relevante milieuaspecten met betrekking tot de bedrijfswoning.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

Over de locatie van het woonperceel ligt een “geluidzone-weg”. Om deze reden is onderzoek gedaan naar de effecten van het verkeersgeluid op de woning. Voor wat betreft spoorweggeluid is er op de bestemmingsplankaart eveneens een zone opgenomen vanwege de aanwezigheid van de spoorlijn Gouda-Den Haag. Deze zone reikt echter niet tot het woonperceel. Spoorgeluid is derhalve in de rapportage niet meegenomen.

5.1.2 Verkeer

Het rapport “geluidberekening wegverkeerslawaaï” met kenmerk 2671JBA.002 is bijgevoegd. Hierin is de geluidsituatie ten gevolge van verkeerslawaaï van de omliggende wegen (Knibbelweg en A12) onderzocht.

De conclusie uit het rapport is dat het berekende geluidniveau op de gevel van de te realiseren woning 48 dB bedraagt en hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals gesteld in de Wet Geluidhinder (artikel 82, Wgh). Er bestaat op geluidgebied geen belemmering voor de realisatie van een woning op die locatie.

5.1.3 Industriegeluid

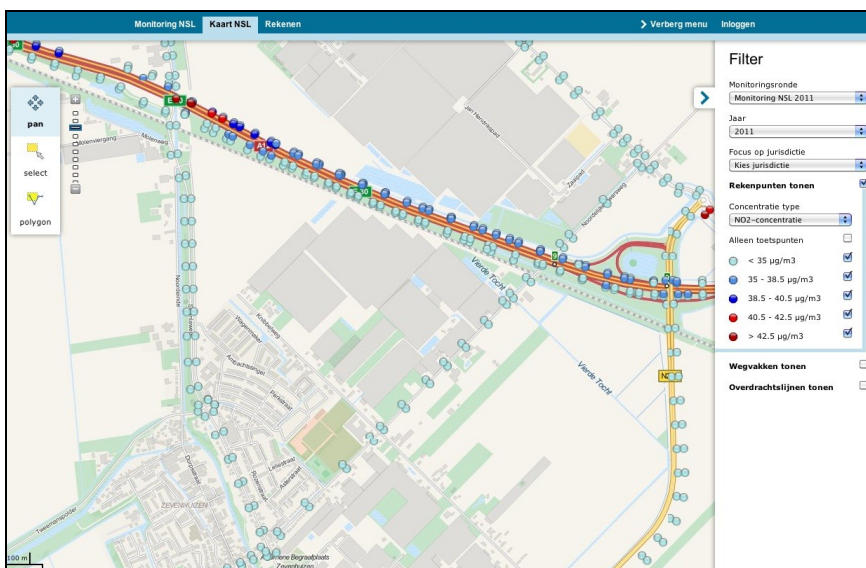
De woning zal als bedrijfswoning gebruikt gaan worden, behorende bij het er achter gelegen glastuinbouwbedrijf. Bezien vanuit het bedrijf is de woning geen gevoelig gebouw, zodat de grenswaarden zoals gesteld in het Activiteitenbesluit (tabel 2.17g) hier niet van toepassing zijn. Industriële geluidbronnen van bedrijven in de omgeving liggen op dermate grote afstand dat het overschrijden van de grenswaarden op de gevel van de woning niet aannemelijk is.

5.2 Bodem

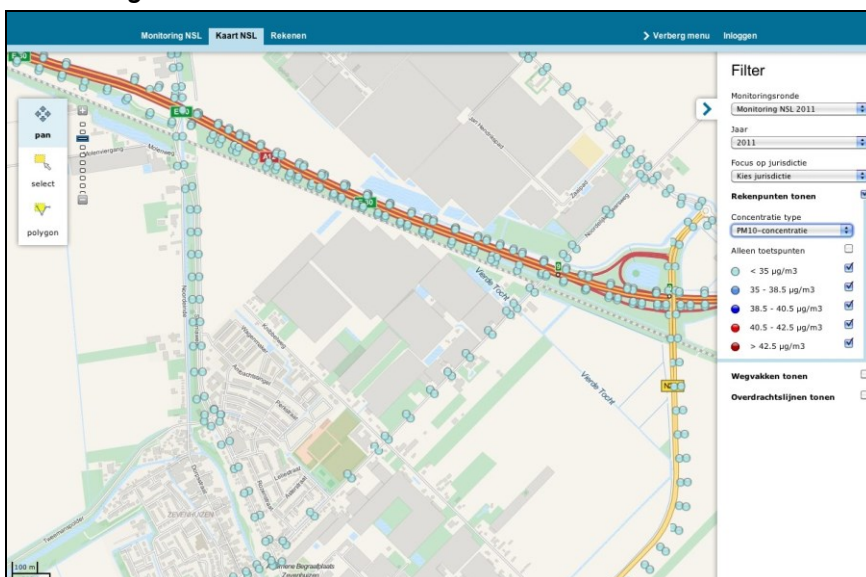
Bij de realisatie van het tuinbouwbedrijf is onderzoek verricht naar de kwaliteit van de bodem. Bijgevoegd is een beknopte versie van het verkennend milieukundig bodemonderzoek op basis van NEN 5740 dat destijds is opgesteld te behoeve van de bouw van woningen en bedrijfsruimtes. Conclusies uit dit rapport zijn dat er milieu-hygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de bouw.

5.3 Luchtkwaliteit

Het bouwen van een agrarische bedrijfswoning draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in het gebied (NIBM-principe) en het plan hoeft dan ook niet getoetst te worden. Of de woning op deze locatie gerealiseerd kan worden is afhankelijk van de achtergrondconcentraties Stikstofdioxide (NO₂) en Fijnstof (PM₁₀). Zolang de concentratie ter plekke de grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO₂ geldt tot 2015 60 µg/m³) niet overschrijdt is er geen belemmering voor de bouw. De afbeeldingen 7 en 8 geven concentraties bij meetpunten (NSL; Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) rondom de planlocatie. Voor beiden liggen de concentraties onder de achtergrondwaarde.



Afbeelding 7 concentratie NO₂

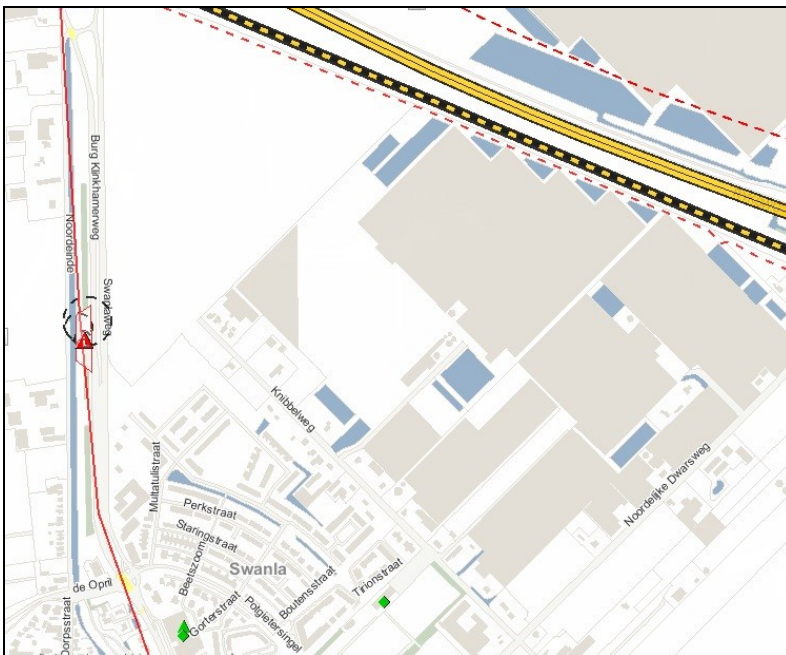


Afbeelding 8 concentratie PM₁₀

5.4 Externe Veiligheid (BEVI)

Op onderstaande uitsnede van de risicokaart van de provincie Zuid Holland zijn de zaken die mogelijk van invloed zijn op de externe veiligheid aangegeven. In de directe nabijheid van het plangebied aan de Knibbelweg zijn geen aanduidingen opgenomen. De dichtstbijzijnde aanduiding is die van het LPG verdeelstation (Texaco Benzinex) aan de Swanlaweg met bijbehorende 10-6 contour die ver verwijderd blijft van de locatie van het plangebied.

De afstand van dit station tot het plangebied is ruim 550 meter en ligt daarmee ook buiten de geadviseerde veiligheidsgrens van 500 meter bij (dreigende) ontploffing.



Afbeelding 9 risicokaart Zuid Holland

De woning zelf is geen gevaarlijk object en hoeft niet op de kaart te worden opgenomen.

5.5 Wet Milieubeheer

Het achterliggende glastuinbouwbedrijf valt onder het “Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer” (BARIM of Activiteitenbesluit). Het realiseren van de bedrijfswoning heeft geen invloed op de milieueisen die gelden voor het eigen bedrijf. Wel is mogelijk een nieuwe milieumelding noodzakelijk voor het bedrijf. Het nieuwe Activiteitenbesluit, dat sinds 1 januari 2013 van kracht is, kent geen minimale afstandsmaten meer voor woningen tot glastuinbouwbedrijven. Het dichtstbijgelegen bedrijf van derden ligt aan de overzijde van de bedrijfsweg (Knibbelweg). De bouw van de woning zal op dat vlak derhalve geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf. Overige bedrijven liggen op veel grotere afstand van de geplande woning en zullen zeker niet belemmerd worden. Het detailhandelsbedrijf aan de Knibbelweg 8A ligt bijvoorbeeld al op een afstand van meer dan 130 meter.

5.6 Zoneringsen

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een richtlijn opgesteld voor aan te houden afstandsmaten in de ruimtelijke ordening met betrekking tot geluid, geur, stof en gevaar teneinde hinder en overlast tot een minimum te beperken. Het gaat hier om richtafstanden en niet om verplichte minima. Er kan, mits onderbouwd, worden afgeweken van de maten uit de tabel.

De betreffende richtafstanden zijn van toepassing op gevoelige objecten, waaronder woningen. Een woning die tot de eigen inrichting behoort valt hier echter niet onder. Er hoeft in dit geval dan ook geen rekening te worden gehouden met de VNG zoneringsen ten gevolge van het achterliggende glastuinbouwbedrijf.

Aan de overzijde van de Knibbelweg is een ander glastuinbouwbedrijf gelegen. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 18 meter tot het plangebied, wat binnen de in de VNG tabel genoemde richtafstand voor geluid van tuinbouwbedrijven ligt. Het gaat hier echter om de afstand tot een kas. Deze kas produceert geen geluid, waardoor plaatsing van een woning binnen de 30 meter grens vanaf de kas van het naastgelegen bedrijf geen hinder zal veroorzaken. Andersom bevinden de geluidbronnen van dit bedrijf zich in de bedrijfsruimte op ruim 80 meter van de woning. Deze geluidbronnen worden bovendien nog afgeschermd door de tussenliggende kas. Dergelijke grote afstanden garanderen dat het bedrijf niet zal worden belemmerd in de bedrijfsvoering op het gebied van geluid.

5.7 MER-beoordeling

De bouw van één woning aan de Knibbelweg 9a zal als gevolg van de omvang, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afval en het veroorzaken van verontreiniging en hinder geen belangrijke nadelige milieueffecten veroorzaken. Ook de cumulatie met andere activiteiten in de omgeving en het risico op ongevallen geven hiertoe geen reden. De locatie ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied of een gebied met te hoge luchtverontreiniging of geluidsbelasting. Op de locatie is een lage archeologische waarde. Hierdoor zijn de kenmerken en plaats van het project, alsmede de kenmerken van de potentiële effecten geen aanleiding een m.e.r.-beoordeling voor te schrijven.

6 Belemmeringen

6.1 Kabels en leidingen

Onderstaande afbeelding 10 is een weergave van de Klic-melding die is gedaan voor het plangebied. Langs de weg liggen diverse kabels en leidingen, maar die zijn allen gesitueerd buiten de eigendomsgrens van Fa. A.J. Tas en Zn in de leidingstrook van circa 4 meter naast de weg. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor het bouwplan.



Afbeelding 10 Klic-kaart plangebied

6.2 Privaatrechtelijk

Het perceel waarop de bedrijfswoning moet komen is kadastraal bekend Zevenhuizen, sectie G, nummer 2374. De heer Tas is reeds eigenaar van dit perceel.

In het "kadastraal bericht object" van dit perceel is zowel De Staat (Defensie) als de Gemeente Zuidplas als gerechtigde aangegeven (zie bijlage). De gemeente is gerechtigde vanwege de aanwezigheid van de gemeentelijke riolering langs de weg. Deze riolering ligt echter in de strook tussen het woonperceel en de weg (die deels in eigendom is van Fa. A.J. Tas en Zn.), zodat geen sprake is van een belemmering voor de realisatie van de woning. De Staat is gerechtigde vanwege de in het gebied aanwezige kerosineleiding. Deze toevoeging is een overblijfsel van vóór de opsplitsing van de percelen. De leiding ligt namelijk ver verwijderd van het betreffende perceel nabij het spoor. Ook hier derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woning.

7 Conclusie

Het beleid laat de realisatie van een bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf toe. Planologisch is er derhalve geen bezwaar tegen de ontwikkeling. Ook de ruimtelijke aspecten geven geen aanleiding tot bezwaren tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bedrijfswoning op deze locatie.

8 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 projectafwijakingsbesluit. Deze bouwactiviteiten zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onder andere gaat het hierbij over: “de bouw van een of meerdere woningen”.

Hiervan kan echter worden afgeweken in de volgende gevallen¹:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning 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.

Door de gemeente Zuidplas wordt middels een anterieure overeenkomst vastgelegd dat de gemeente meewerkt aan de planologische voorbereiding van de ontwikkeling. De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Bijkomende kosten, zoals onder andere voor aansluiting op de nutsvoorzieningen, komen eveneens geheel voor rekening 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. Aangezien er geen sprake is van direct omwonenden is het risico hierop overigens zeer gering.

Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De initiatiefnemer is financieel voldoende draagkrachtig, bovendien is de daadwerkelijke bouw van de bedrijfswoning en de daarmee gepaard gaande kosten niet gekoppeld aan deze procedure. De economische uitvoerbaarheid is hiermee een gegeven.

¹ Wro Artikel 6.12, lid 2

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan door de gemeente naar diverse overlegpartners gestuurd ten behoeve van het vooroverleg. Tevens wordt het ontwerpbesluit voor een ieder ter inzage gelegd voor een termijn van 6 weken.

Tijdens deze inzagetermijn van 6 weken zijn op het plan geen zienswijzen binnengekomen.