



Zesde Tochtweg 4b, Waddinxveen

ONTWERP

REDACTIONELE GEGEVENS

Gemeente Waddinxveen

STATUS	DATUM	VERSIE
Concept:	9 november 2023	2e versie
Voorontwerp:		
Ontwerp:	24 november 2023	1e versie
Vastgesteld:		

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	11
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Nieuwe situatie	13
3.2 Verkeer en parkeren	14
Hoofdstuk 4 Beleidskader	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	19
4.3 Regionaal beleid	24
4.4 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 5 Water	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Beleidskader rijk en provincie	31
5.3 Beleid gemeente	32
5.4 Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard	32
5.5 Waterhuishouding	33
Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten	35
6.1 Milieu	35
6.2 Archeologie en cultuurhistorie	42
6.3 Flora en fauna	45
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	47
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	49
7.1 Financiële haalbaarheid	49
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke betrokkenheid	51
8.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	51
8.2 Communicatie	51
8.3 Zienswijzen	51

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

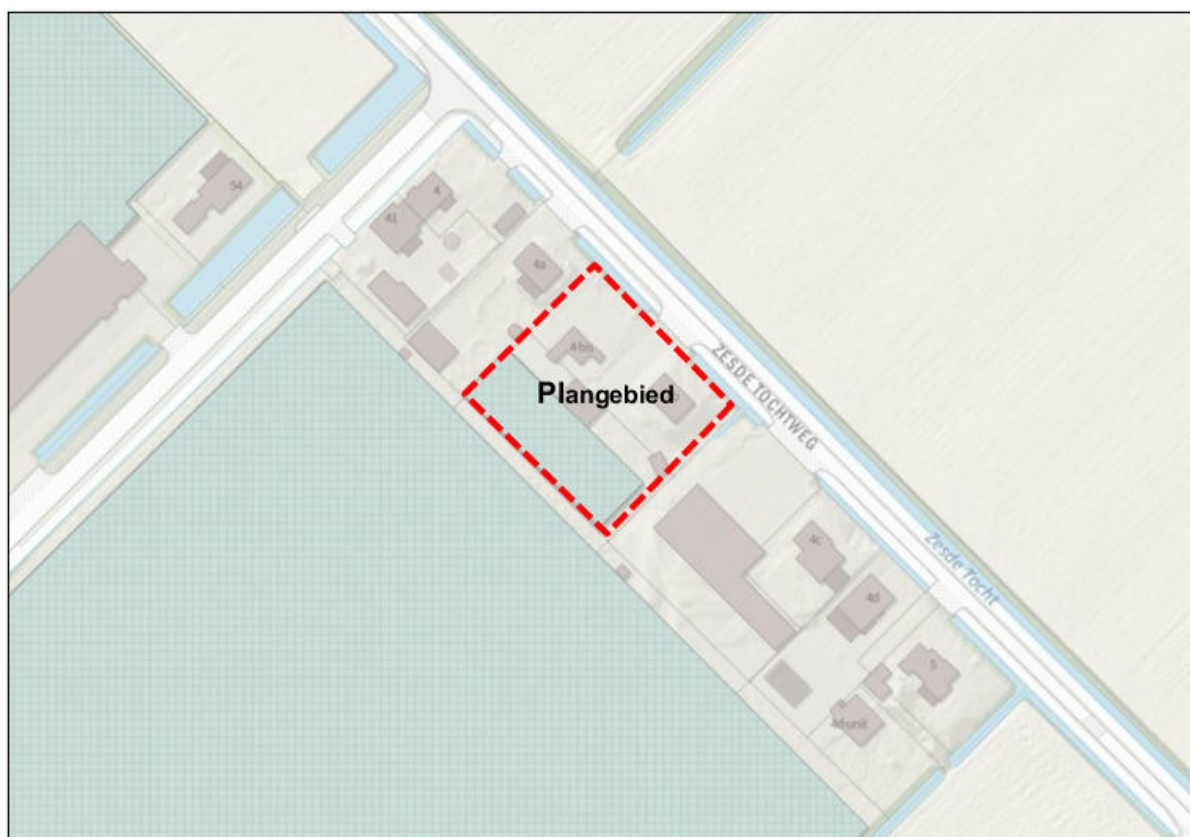
Op het agrarisch bouwperceel aan de Zesde Tochtweg 4b is een nevenvestiging van 'ErfGoed' gevestigd. Dit bedrijf houdt zich bezig met toelevering van producten aan de glastuinbouw. De hoofdvestiging is gelegen aan de Bredeweg 59 te Moerkapelle. Op de nevenvestiging aan de Zesde Tochtweg 4b staat een bedrijfswoning met werkplaats, een kantoor (voormalige noodwoning) en aansluitend een bestaande kas. Hierachter liggen kassen van glastuinbouwbedrijven van derden.

De bestaande bedrijfsruimte en kas zijn verouderd. Om de opstanden weer functioneel te kunnen gebruiken is vervanging nodig. Gelijktijdig vindt een herschikking van het agrarisch bouwperceel plaats, waarbij ook vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt.

Het perceel is bestemd voor 'Glastuinbouw' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw gerelateerd bedrijf'. De bedrijfswoning wordt buiten de 'functieaanduiding bedrijfswoning' teruggebouwd, zoals aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord'. Mitsdien is dit onderdeel van het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning, waarin wordt aangetoond dat de vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouw binnen het bouwvlak vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Zesde Tochtweg in het westelijk gelegen buitengebied van Waddinxveen. Het gebied ten zuidwesten van de Zesde Tochtweg maakt onderdeel uit van de glasontwikkeling in de Zuidplaspolder. Het gebied ten noordoosten hiervan (aan de overzijde van de Zesde Tochtweg) is in gebruik als akkerbouwgrond. In oostelijke richting begint verderop ter hoogte van de Plasweg de bebouwde kom van Waddinxveen. In noordwestelijke richting ligt Moerkapelle. Het plangebied is aangeduid in figuur 1.



Figuur 1: Situering plangebied (rood gestippeld omlijnd) en omgeving.

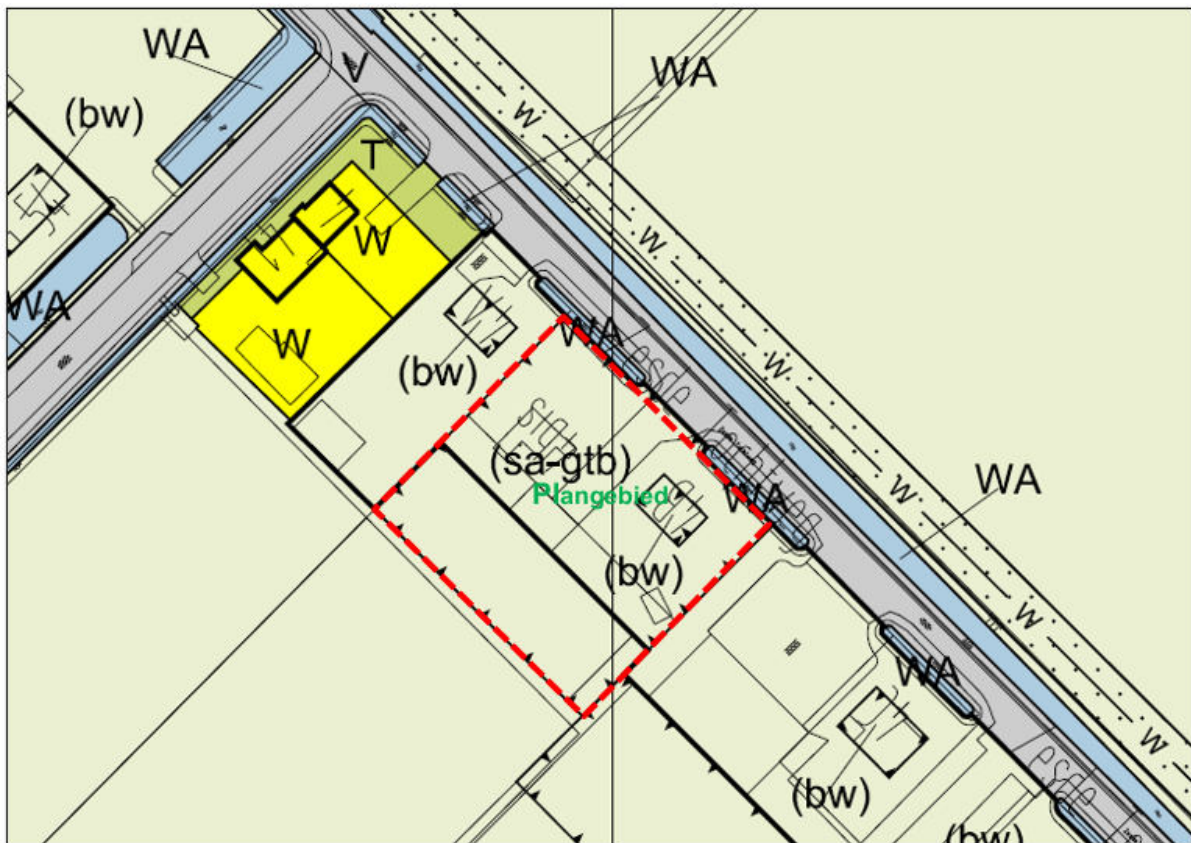
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
"Zuidplas Noord"	26 juni 2013	9 juli 2014
"Parapluplan Archeologie en Parkeren"	19 september 2018	n.v.t.

In het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' zijn de gronden bestemd voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw gerelateerd bedrijf' (sa-gtb) (figuur 2). Binnen het bouwvlak zijn glastuinbouw gerelateerde bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. De bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.

Het bouwplan is in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan, omdat de vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning als gevolg vanerschikking van het agrarische bouwperceel op een andere plek binnen het bouwvlak wordt gepositioneerd.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Zuidplas Noord (plangebied rood gestippeld omlind).

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan de vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning met bedrijfsgebouw moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. In de voorliggende

notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bouwplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de waterparagraaf. Hoofdstuk 6 omvat de milieuaspecten. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. Hoofdstuk 7 is gewijd aan de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 8 wordt tenslotte ingegaan op de uitkomsten van de gehouden inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied grenst aan het glastuinbouwgebied van de Abr. Kroesweg. Ten noordwesten van het perceel staat een plattelandswoning aan de Zesde Tochtweg 4. In zuidoostelijke richting is op nummer 4c een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Aan de overzijde van de Zesde Tochtweg liggen akkerbouwgronden. Sprake is van een gemengd gebied met wonen (in het lint) en werken.

Naastgelegen glastuinbouwbedrijf op nummer 4c.



Naastgelegen plattelandswoning op nummer 4.



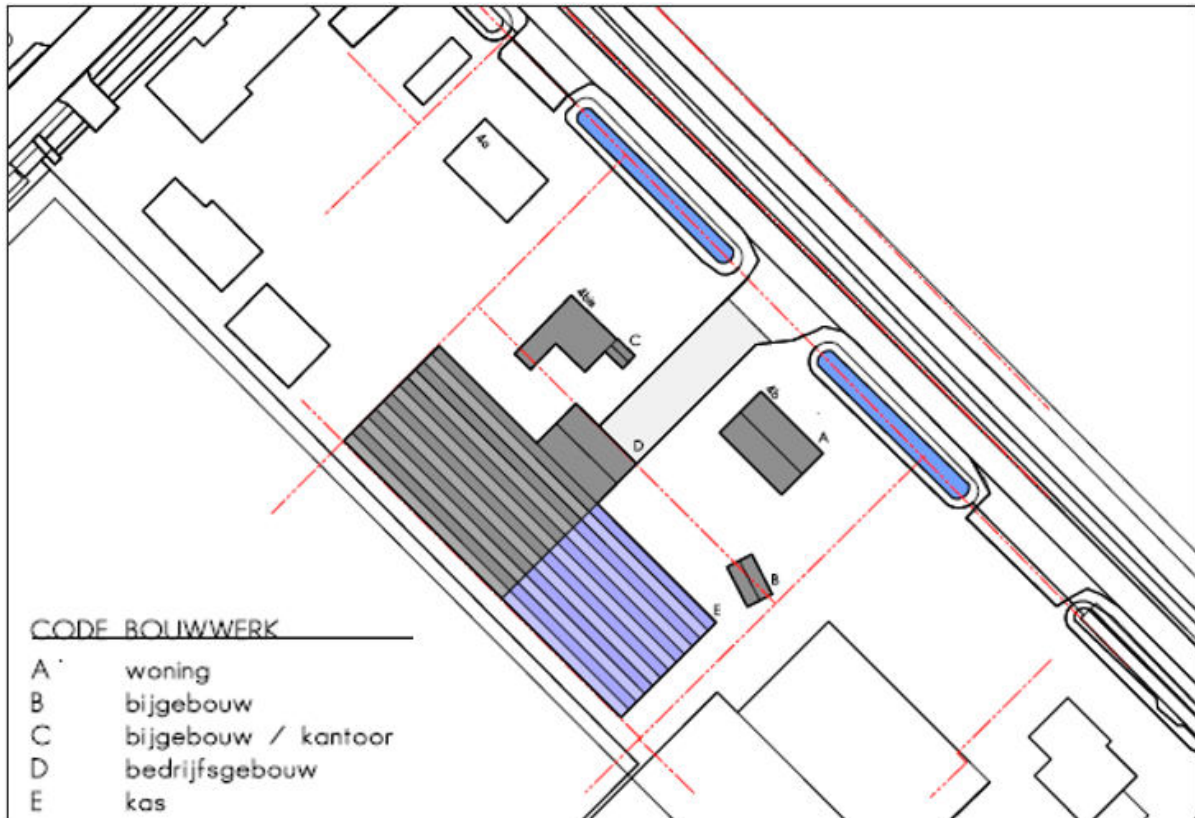
Akkerbouwgrond aan overzijde van de weg.



Glastuinbouwgebied Abr. Kroesweg.

Planspecifiek

In het plangebied is een nevenvestiging van 'ErfGoed' gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten zijn in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat sprake is van een aan de glastuinbouw gelieerd bedrijf. Het perceel is groot circa 3.350 m². Naast de bedrijfswoning staat op het perceel een kantoor van 81 m² dat vroeger in gebruik was als noodwoning. Hierachter staat een bedrijfsgebouw van 94,5 m² met aansluitend een kas van 1.035 m². Een situatietekening van de bestaande toestand is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Situatietekening bestaande toestand.

Bestaande bedrijfswoning.



Bestaand bedrijfsgebouw.



Het bestaande kantoor (voormalige noodwoning).



Kassen aan de achterzijde van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

Het agrarisch bedrijfsperceel is jaren geleden afgesplitst van het hierachter gelegen glastuinbouwbedrijf en vervolgens in gebruik genomen als een aan de glastuinbouw gerelateerd bedrijf. De huidige bedrijfsbebouwing verkeert in een bouwkundig slechte staat, zodat het wenselijk is om alle opstanden te vervangen. Door een gewijzigde indeling van het agrarisch bedrijfsperceel kan de bedrijfsvoering duurzaam worden geoptimaliseerd. De bedrijfswoning wordt verplaatst, omdat het perceel hierdoor efficiënter kan worden ingericht.

Positie nieuwe bedrijfswoning

De woning wordt ongeveer in het midden van het perceel gepositioneerd, zodat er meer woonkwaliteit wordt behaald vanwege onder andere bezonning. Verder wordt hierdoor meer openheid op het perceel verkregen. De nokrichting van de nieuwe woning staat haaks op de openbare weg. Hierdoor staat de woning met het "gezicht" naar de weg toe. Het nieuwe bedrijfsgebouw is in hoogte ondergeschikt aan de woning en staat verder vanaf de openbare weg gepositioneerd dan de woning. De woning krijgt conform het geldende bestemmingsplan een inhoud van maximaal 750 m³ met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

Volume bedrijfsgebouw

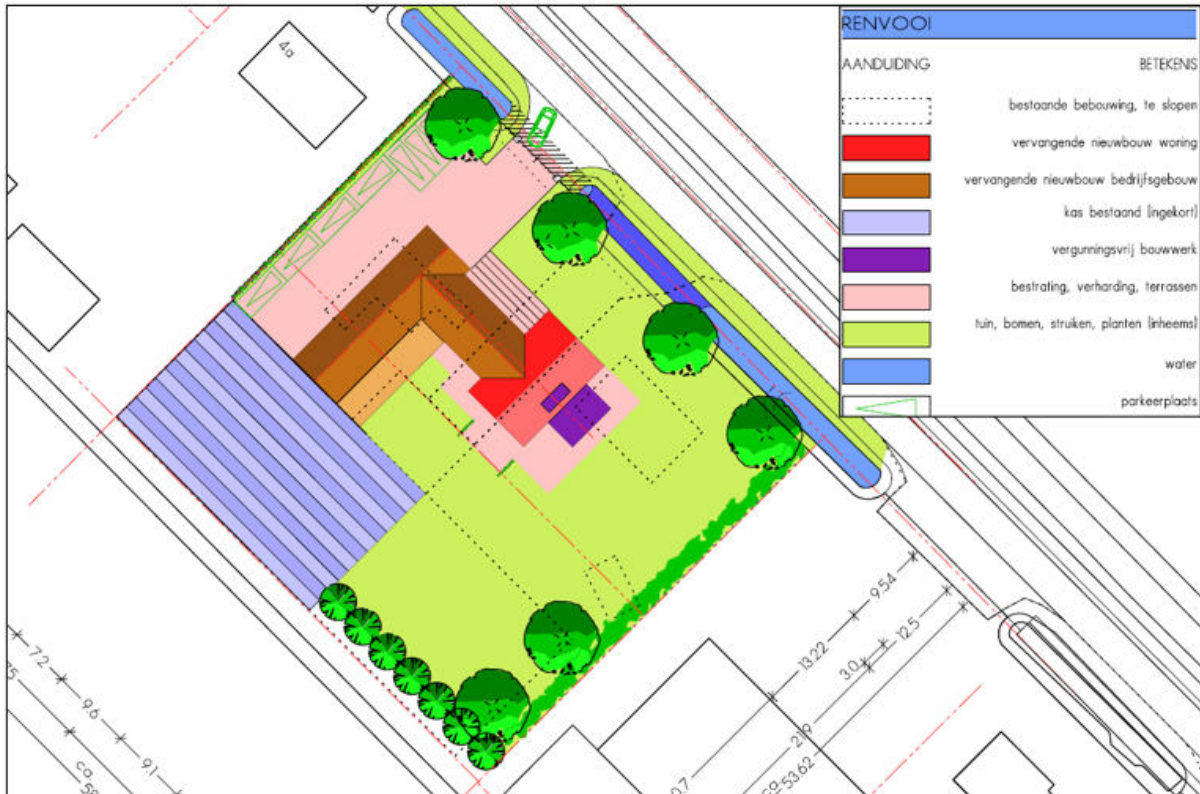
Uitgangspunt voor het plan is dat dit gebouw zoveel mogelijk wordt geconcentreerd op het perceel, waardoor meer openheid, diepte en orde op het perceel wordt verkregen. De oppervlakte van het bedrijfsgebouw wordt 135 m² met aansluitend een kantoor van 31 m². De nokrichting van het bedrijfsgebouw is afgestemd op de nokrichting van de woning waarbij door middel van een dwarskap een verbinding met de woning wordt gemaakt. De voorgevel van het bijgebouw is terugliggend ten opzichte van de woning (hoofdgebouw) gepositioneerd. Zowel de nieuwe woning als het nieuwe bedrijfsgebouw met kantoorgedeelte zijn voor de te handhaven kas gepositioneerd.

Kas

De oppervlakte van de bestaande kas wordt bijna gehalveerd tot 591 m². Het verschil in oppervlakte is op te maken uit de situatietekening bestaand en gewijzigd. De nieuwe oppervlakte van de kas is voldoende voor het beoogde gebruik, te weten testlocatie voor de zogenaamde 'ErfGoed-voeren'.

Groen en verharding

Het perceel wordt aan de noordwestzijde voorzien van noodzakelijke verharding om de bedrijfswoning, het bedrijfsgebouw/ de werkplaats en kas te kunnen bereiken vanaf de te verplaatsen uitrit vanaf de Zesde Tochtweg. De noordoostzijde, zuidoostzijde en zuidwestzijde van de woning wordt voorzien van groen/tuin met inheemse bomen, struiken en planten. Op de situatietekening gewijzigd (figuur 4) is de verharding en het groen weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende bouwtekeningen.



Figuur 4: Verkavelingstekening plangebied (indicatief).

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is vanaf de kernen Waddinxveen en Moerkapelle bereikbaar. De weg is een 60 km/uur zone. Het bouwplan zal ten opzichte van de bestaande planologische situatie geen toename van het verkeer genereren. De bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing maken gebruik van een nieuwe, te verplaatsen, gemeenschappelijke uitrit op de Zesde Tochtweg. De verkeersintensiteit van de Zesde Tochtweg is overigens laag.



De Zesde Tochtweg.



Bestaande inrit van het agrarisch bedrijfsperceel.

Parkeren

Ieder plan dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen erf. De vraag hoe wordt beantwoord in het parkeerbeleid van de gemeente Waddinxveen. In juli 2014 heeft de gemeente parkeerbeleid vastgesteld, zoals dat later is opgenomen in het paraplubestemmingsplan voor parkeren. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernorm van de richtlijnen van het CROW 2018 (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechniek, publicatie 381). De gemeente houdt de gemiddelde parkeerkencijfers aan in sterk stedelijk gebied. De

parkeerkencijfers zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeerkencijfers

Functionies	Norm buitengebied, sterk stedelijk	Aantal/ oppervlakte	aantal pp
Woning, vrijstaand	2,4 per woning	1	2,4 pp
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	2,35 pp per 100 m ²	135 m ²	3,2 pp
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,55 per 100 m ²	31 m ²	0,8 pp
Kassen	n.v.t.	591 m ²	
Totaal			7 pp (afgerond)

De parkeerbehoefte is afgerond 7 parkeerplaatsen. Op het buitenterrein is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen voor het bedrijfsgebouw/ kantoor te kunnen realiseren. Daarnaast kunnen er op het erf bij de bedrijfswoning nog extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit betekent dat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. In de voorwaarden van de omgevingsvergunning wordt dit geborgd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitie. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

4.1.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze (14) belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij onder andere om rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen en Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de nieuwe Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

Dit bouwplan maakt een herschikking van een glastuinbouw gerelateerd bedrijf mogelijk binnen een bestaand bouwvlak. Voorts vindt er vervanging plaats van de agrarische bedrijfswoning binnen het bouwvlak. Planologisch is hier sprake van voortzetting van bestaande bedrijfsactiviteiten. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats, zodat kan worden gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 24 augustus 2016, nr. 201506151). Samenvattend kan worden gesteld dat de gebruiksmogelijkheden van het agrarisch bedrijfsperceel te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Een verdere bespreking is dan ook niet nodig.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De bestemmingswijziging betreft geen stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het Omgevingsprogramma zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.

In de *Laag van de ondergrond* maakt het plangebied onderdeel uit van een 'Veencomplex - Oude zeelei'. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. In de *Laag van*

cultuur- en natuurlandschappen is het plangebied aangeduid als droogmakerijenlandschap (klei en veen). Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Als richtpunt voor droogmakerijen (klei) geldt dat nieuwe ontwikkelingen worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van doorzichten.

Op de *Laag van de stedelijke occupatie* ligt het plangebied in een rand van het glastuinbouwgebied (figuur 5). Als richtpunt geldt onder andere dat ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. Op de *Laag van de beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid.



Figuur 5: Links *Laag van de stedelijke occupatie* en rechts *uitsnede Kaart 11 Greenports van de Omgevingsverordening*.

Toetsing aan kwaliteitskaarten

Deze planontwikkeling maakt een herschikking van een bestaand agrarisch bedrijfsperceel mogelijk in het bebouwingslint van de Zesde Tochtweg. In het bestemmingsplan Zuidplas Noord is al een aan de glastuinbouw gerelateerd bedrijf met een bedrijfswoning toegestaan, waarmee Gedeputeerde Staten eerder hebben ingestemd. Dit bouwplan geeft vanuit landschappelijk oogpunt een duurzame kwaliteitsverbetering van het lint met een brede onbebouwde zone ten zuidoosten van de te verplaatsen bedrijfswoning. De beeldkwaliteit wordt per saldo opgewaardeerd.

Conclusie

De ontwikkeling valt onder de noemer inpassing, omdat dit bouwplan alleen een herontwikkeling van een bestaand agrarisch bedrijfsperceel mogelijk maakt, alsmede de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning in het agrarisch bouwvlak. Deze ontwikkeling valt onder de noemer gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van bestaande kenmerken van het gebied. De bestaande structuur en kwaliteiten van het gebied veranderen hierdoor nauwelijks. De richtpunten worden gerespecteerd. Het plan is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 1 april 2023 in werking getreden. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bouwplan maakt de herontwikkeling mogelijk van een bestaand agrarisch gerelateerd glastuinbouwbedrijf. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op het bedrijfsperceel zijn agrarisch verwante bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan. Per saldo vindt er geen uitbreiding plaats, zodat kan worden gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 24 augustus 2016, nr. 201506151).

Toetsing aan de Ladder is niet nodig. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is deze planontwikkeling goed inpasbaar, omdat verrommeling wordt tegengegaan en het bedrijfsperceel landschappelijk wordt ingepast.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 5 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het plangebied ligt aan de rand van het glastuinbouwgebied. Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Als richtpunt wordt onder meer aangehouden dat ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. Sprake is van bestaand aan de tuinbouw gelieerd glastuinbouwbedrijf. De woning met hierachter gelegen bedrijfsbebouwing past binnen de aanwezige lintstructuur.

De wijziging is landschappelijk inpasbaar met een nieuw erf aan de zuidoostzijde van de woning. De ruimtelijke kwaliteit wordt hierdoor opgewaardeerd. De te vernieuwen bebouwing past qua aard en schaal bij wat er al is in de omgeving. Deze kleinschalige ontwikkeling heeft nagenoeg geen ruimtelijke impact op de gebiedskwaliteiten. Dit betekent dat sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende

maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor deze onderdelen van het plan.

Glastuinbouwgebied

In artikel 6.15, lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, zoals verbeeld op kaart 11 in bijlage II, alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toelaat, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking (figuur 5). In lid 4 is opgenomen dat in het bestemmingsplan de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate kan worden aangepast, rekening houdend met de lokale omstandigheden en bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Toetsing aan glastuinbouwgebied

In de Omgevingsverordening is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de gemeente de mogelijkheid biedt om maatwerk toe te passen. Het plangebied ligt aan een cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint dat in het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplaspolder (zie paragraaf 4.3.1) is aangeduid als 'lintzone' tussen 'bestaand en gepland: glastuinbouw' waarmee de provincie heeft ingestemd. In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied al de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw gerelateerd bedrijf'.

Dit bouwplan is vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar en brengt een kwaliteitsverbetering met zich mee, omdat het lint wordt versterkt als gevolg van de gewijzigde situering van de bedrijfswoning. De gebruiksmogelijkheden van het achterliggende glastuinbouwgebied worden niet beperkt, omdat de bedrijfswoning op voldoende afstand blijft staan van glasopstanden. Tegen deze achtergrond kan gebruik worden gemaakt van de in lid 4 opgenomen afwijkingsregeling.

Risico's van klimaatverandering

In paragraaf 6.2.8a (Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 6.27a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 4.4.3 (duurzaamheid) wordt ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Resumé

Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9 lid 5 sub a (inpassen) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (ruimtelijke kwaliteit);
- het plan niet in strijd is met de regels van glastuinbouwgebied, omdat gebruik kan worden gemaakt van de in de Omgevingsverordening opgenomen afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 6.15, lid 4.

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

4.2.3 Gebiedsprofiel Bentwoud-Rottmeren-Zuidplas

De provincie Zuid-Holland heeft voor Bentwoud, Rottmeren en Zuidplas een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Gedeputeerde Staten stellen het gebiedsprofiel vast als bevestiging van dit gezamenlijke vertrekpunt en tegelijk als uitgangspunt voor provinciale plannen. Dit gebiedsprofiel is op 16 december 2014 vastgesteld.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om

zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Ontstaansgeschiedenis

In de 19e eeuw werd de Zuidplas drooggelegd. De drooglegging startte met de aanleg van de 23 kilometer lange, U-vormige ringvaart. Maar liefst 30 molens en twee stoomgemalen werden ingezet om de Zuidplas leeg te malen, via de ringvaart naar de Oude IJssel. De Zuidplaspolder werd ruimtelijk ingedeeld volgens een gridpatroon met een raster van 800 x 800 meter. Dit grid werd verder verfijnd aan de hand van een rationeel verkavelingspatroon met kavels van 40 x 800 meter. Het rechthoekige netwerk van wegen, tochten en kavels is georiënteerd op de lijn tussen de kerken van Moerkapelle en Moordrecht.

De polder wordt begrensd door de Kleikade in Waddinxveen en een U-vormige ringvaart. De dorpen liggen aan de ringvaart. Overige bebouwing is van oorsprong gekoppeld aan de linten. Deze vormen ook nu nog belangrijke structuurdragers, maar voor het huidige gebruik zijn ze vaak te krap gedimensioneerd. Grofweg tussen de A12 en A20 bevindt zich een complex van kreekruggen waarvan het reliëf nog zichtbaar is. De Zuidplaspolder is strategisch gelegen in de Randstad en staat onder grote ontwikkelingsdruk. Dit uit zich in stedelijke uitbreiding van de dorpen, ontwikkeling van bedrijventerreinen en glastuinbouw, doorsnijdende infrastructuur en een toenemende versnippering.

Project Zuidplaspolder

In het project Zuidplaspolder is in een gezamenlijk gebiedsproces gewerkt aan een integrale ontwikkeling van de Zuidplas. In paragraaf 4.3.1 wordt hierop nader ingegaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten op de bestaande structuren en cultuurhistorische waarden. Er wordt ruimte gegeven aan een mix van functies, gestuurd op landschappelijke inpassing. De gebiedspartijen hebben in 2008 de ruimtelijke en milieutechnische ambities voor de gebiedsontwikkeling vastgelegd in het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder, dat is geactualiseerd in het Ambitiedocument Kwaliteit Zuidplaspolder (2014).

Ambities

De onderliggende verkavelingsstructuur van agrarische landschap met zeer rationeel verkavelingspatroon vormt de basis voor de ambities van het gebied. De restanten nog open polderlandschap brengen openheid en rust en vormen zo een bijzondere kwaliteit die gekoesterd zou moeten worden. Daarnaast vormt het verkavelingspatroon met zijn verschillende richtingen, maat en schaal de logica van het landschap. Bij het ordenen van ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied moet daarom de verkavelingstructuur als uitgangspunt worden genomen. Versterking van de hoofdstructuur van de polder is mogelijk, waardoor er ruimte is voor een gevarieerde ontwikkeling. De linten vormen hiertoe belangrijke structuurdragers van de polder. Deze kunnen worden benut en uitgebouwd als landschappelijk raamwerk voor nieuwe ontwikkelingen.

De hier relevant zijnde ambitie voor de *droogmakerij* is dat de bebouwing gekoppeld blijft aan de linten. Erven worden groen ingepast. Nieuwe ontwikkelingen zijn passend bij de grote maat en rationele opzet van de droogmakerij. Het lint dient als structuurdrager van de hoofdstructuur te worden versterkt. Eenheid en de typerende opbouw van de polder dient herkenbaar te worden gehouden.

Toetsing planontwikkeling aan Gebiedsprofiel Bentwoud-Rottmeren-Zuidplas

Het kenmerkende landschap van het lint is nog altijd herkenbaar. Het contrast tussen het agrarisch bedrijfsperceel en het behoud van het lint met een bedrijfswoning zorgt ervoor dat deze structuurdrager beleefbaar blijft (het lint blijft het lint). Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud van de lintstructuur, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling). Bestaande kwaliteiten niet worden aangetast.

Conclusie

Deze planontwikkeling is in overeenstemming met het ambitiebeeld van het Gebiedsprofiel Bentwoud-Rottmeren-Zuidplas, omdat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het behouden en/of versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het waardevolle lint.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas

Het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) is een gezamenlijk plan van thans de drie Zuidplas gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Het ISP is onder bestuurlijke regie van de Stuurgroep driehoek RZG tot stand gekomen, dat wil zeggen in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Het ISP is een uitwerking van de vastgestelde Interregionale Structuurvisie (2004). Het plan geeft inzicht over de ontwikkelingen in de Zuidplas tot 2030, waarbij het accent ligt op de periode 2010-2020. Het streven is om het ISP binnen deze periode in fasen uit te werken en uit te voeren. Het ISP is voor de gemeenten in de Zuidplas de basis voor het ruimtelijk beleid. De gemeentebesturen moeten zich bij het maken van bestemmingsplannen houden aan wat in het ISP staat. Voor burgers en organisaties komen uit het ISP geen juridisch bindende gevolgen voort. Dat gebeurt pas na de vaststelling van bestemmingsplannen. Aan het ISP kunnen dan ook door burgers en bedrijven niet direct rechten worden ontleend. Het ISP is door de gemeenteraad van Waddinxveen op 1 februari 2006 vastgesteld.

Het ISP omvat:

- Een inrichtingsschets voor de Zuidplaspolder op schaal 1:25.000
- De hoofdstructuur voor groen, water en verkeer
- Aantallen te bouwen woningen
- Aantallen hectares voor bedrijventerreinen en glastuinbouw
- Een visie op de financiering
- Een visie op de ontwikkelingsorganisatie
- Een fasering van het programma.

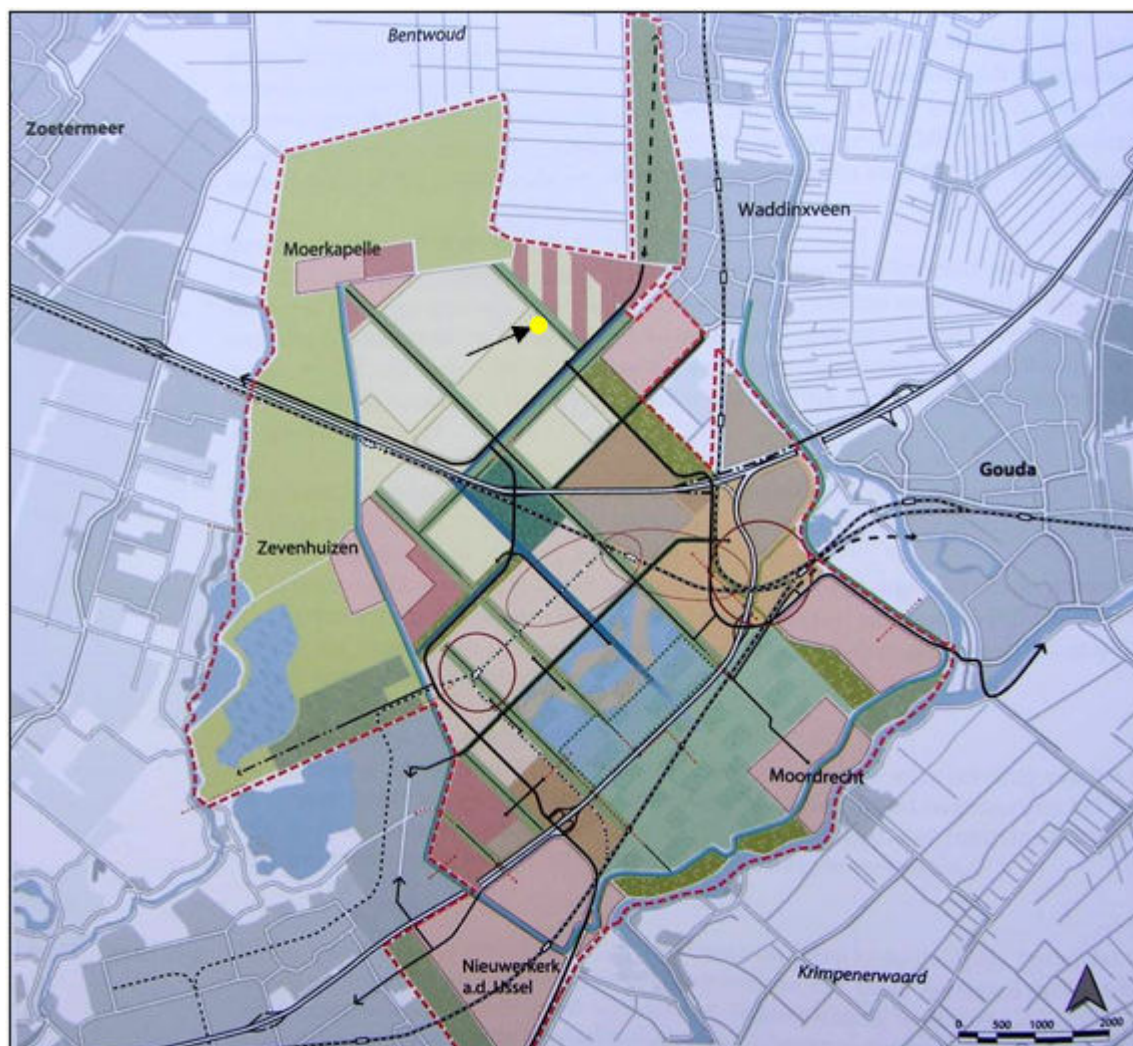
Het plangebied Zuidplas bestaat globaal uit de Zuidplaspolder, de bovenlanden langs de Hollandsche IJssel, de Eendragtspolder, de Tweemanspolder, Polder de Wilde Veenen en een zone ten westen van Waddinxveen. Het betreft het grondgebied van de Zuidplaspoldergemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas.

De belangrijkste richtinggevendende uitspraken voor het ruimtelijk beleid in de Zuidplas, zoals geformuleerd in de Interregionale Structuurvisie (vanuit de lagenbenadering) zijn voor zover betrekking op het noordelijke gebied:

- Droogmakerijen (zoals de Zuidplas) lenen zich beter voor intensieve verstedelijking dan de veenweidegebieden.
- Uitbreiding van de groenstructuur is in de ZuidMeugel nodig. De Rottewig vormt met de Eendragtspolder, de Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen met het Bentwoud een robuuste groene as. Aan de zuidkant wordt de groenstructuur gecompleteerd met de Krimpenerwaard, de Hollandsche IJssel en Hitland en het restveengebied van de Zuidplas.

Conclusie

De plankaart (figuur 6) kent drie lagen: 'groenblauw casco', 'infranetwerk' en 'occupatie'. Het plangebied is hierin aangeduid als 'lintzone' tussen bestaand en gepland glastuinbouw. De situering van de bedrijfswoning/-bebouwing sluit aan op bestaande, reeds gerealiseerde bebouwing in het aangrenzende gebied.



Figuur 6: Plankaart ISP. Plangebied met gele stip aangeduid.

4.3.2 Ambitiedocument Kwaliteit Zuidplaspolder

In het Ambitiedocument Kwaliteit Zuidplaspolder (2014) zijn de ruimtelijke en milieutechnische ambities en richtlijnen opgenomen voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Dit document is vastgesteld door het bestuur van de ROZ en dient als inspiratie bij toetsing van nieuwe aanvragen door de gemeenten. Het Handboek bevat een omvangrijke set uitspraken over drie kwalitatieve aspecten, waarmee in de verdere planvorming voor de deelgebieden rekening moet worden gehouden:

1. duurzaamheid
2. hoofdplanstructuur van de Zuidplaspolder
3. kwaliteit in de deelgebieden

Een belangrijk uitgangspunt bij uitwerking van de plannen is het principe van 'Linten, lanen en tochten'. Het stelsel van 'Linten, lanen en tochten' is sinds de voorstudies uit 2004 van de bureaus H+N+S en Palmboom-Van de Bout het belangrijkste structurerende element in de Zuidplaspolder. Het door hen geschetste principe van verdubbelde groene linten in noord-zuidrichting en brede tochten in oostwest-richting zorgde voor een herkenbare structuur, waarbinnen allerlei variaties in ruimtelijke en programmatische zin denkbaar zouden zijn.

Het lint Zesde Tochtweg maakt onderdeel uit van het polderlandschap. Het lint heeft een gemengd karakter met glastuinbouw, wonen en werken. De lintzone kan herkenbaar blijven door continue bebouwingsafstanden en door een duidelijke grens te bewaren tussen de wereld van de lintbebouwing zelf en de achterliggende bouwvelden.

Eén van de richtinggevende principes is het handhaven van het huidige polderwegprofiel in het lint waardoor zij ook voor langzaam verkeer aantrekkelijk kan blijven of worden (als toekomstige

ontwikkelingen afwaardering mogelijk maken).

Op het bedrijfsperceel is een agrarisch aanverwant glastuinbouwbedrijf gevestigd. In het lint wordt een landschappelijk in te passen bedrijfswoning (vervangende nieuwbouw) gerealiseerd met aan de zuidoostzijde een onbebouwd erf. Per saldo is sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Conclusie

Deze ontwikkeling maakt een herschikking van een agrarisch aanverwant glastuinbouwbedrijf mogelijk, alsmede een verplaatsing van de bedrijfswoning binnen het bouwvlak (vervangende nieuwbouw). Het plan past bij de korrelgrootte en oriëntatie op deze tochtweg. De planontwikkeling voldoet aan de in het Ambitiedocument genoemde criteria, zodat inpassing mogelijk is.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Waddinxveen 2050

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 12 oktober 2022 de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050 vastgesteld. Bij het opstellen van de omgevingsvisie zijn inwoners, bedrijven en andere organisaties betrokken.

Waarom een Omgevingsvisie?

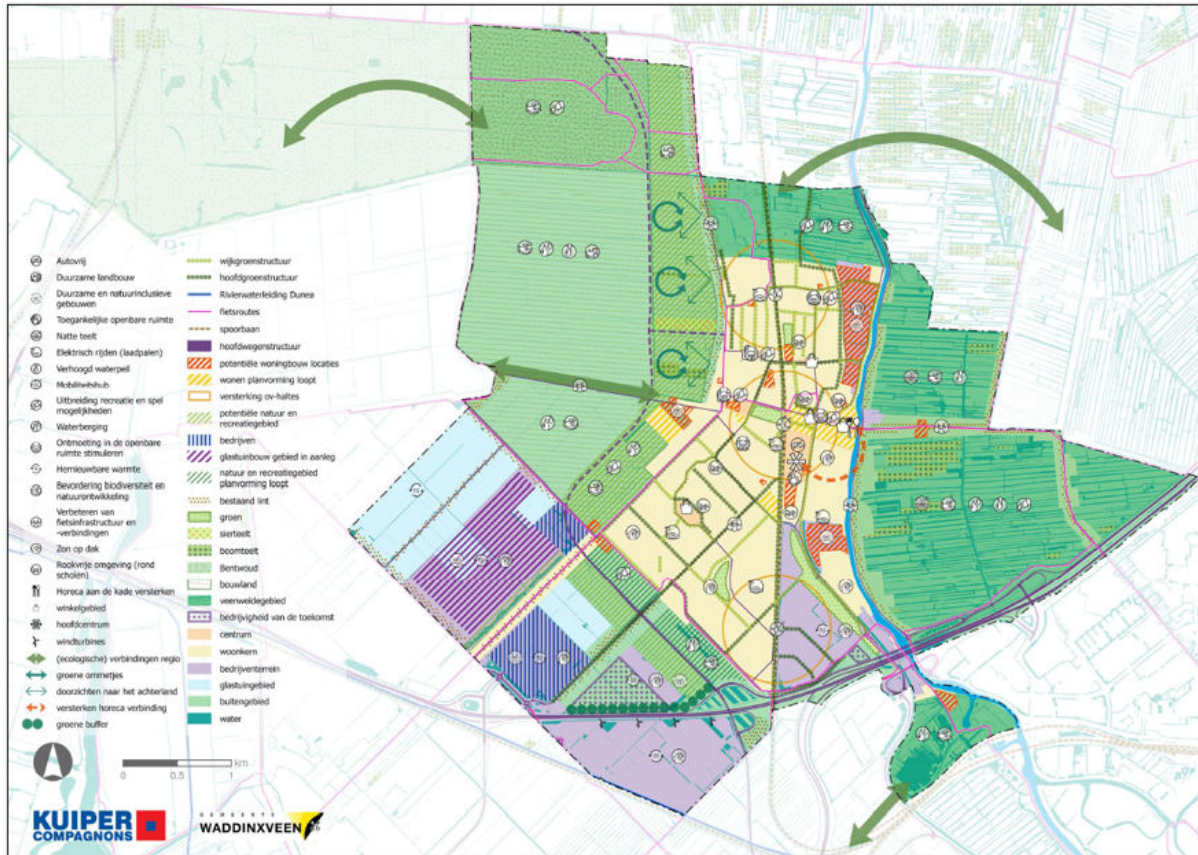
Waddinxveen is in de afgelopen jaren flink gegroeid. Er wonen nu met meer dan 31.000 mensen in de gemeente. Tot 2050 wordt er (vanwege de lopende nieuwbouwprojecten) een flinke groei van de bevolking verwacht ten opzichte van 2020. Dit betekent nog al wat. Er zijn voldoende passende, betaalbare en toekomstbestendige woningen nodig. Om niet in de knel te komen met de maatschappelijke voorzieningen (zoals onderwijs, sport en zorg) of te maken te krijgen met vastlopend verkeer, is het van belang om goed na te denken over hoe Waddinxveen er in de toekomst uit moet zien. Hoe biedt de gemeente ook over 20 tot 30 jaar een mooie en prettige omgeving om te wonen, werken en onze vrije tijd door te brengen?

Tegelijkertijd wil de gemeente de natuur en biodiversiteit beschermen en herstellen terwijl we blijven recreëren in het landschap. Ook heeft de gemeente een grote klimaatopgave waar zij zich hard voor wil maken. Daarnaast veranderen de maatschappelijke verhoudingen en de rol van de overheid. Inwoners en bedrijven nemen steeds vaker zelf het initiatief om maatschappelijke en economische vraagstukken op te pakken. De vraagstukken zijn groot en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Ze vragen samen meer ruimte dan zomaar beschikbaar is. De koers hiervoor wordt uitgezet in de omgevingsvisie.

Ambities voor de toekomst

De ontwikkeling van Waddinxveen heeft zich altijd gekenmerkt door een krachtvolle houding ten opzichte van de omstandigheden van haar omgeving. De historie laat zien dat het landschap van Waddinxveen altijd is veranderd door - en naar de hand is gezet van - haar inwoners, om in te spelen op de ontwikkelingen die op haar afkwamen. Ook nu komen er grote ontwikkelingen op haar af. En ook nu moet de gemeente, net als in het verleden, de moed hebben om ingrijpende keuzes te maken. Zo kan de brug (tegen wil en dank toch medebepalend voor de identiteit van Waddinxveen) worden geslagen tussen verleden en toekomst, tussen stad en land, tussen landschappen (hoog en laag, nat en droog) en tussen mensen onderling.

Het credo 'Waddinxveen; bruggen bouwen richting de toekomst' wordt verder uitgewerkt langs drie pijlers: 'Veelzijdig polderlandschap', 'Goed leven tussen stad en land' en 'Innovatieve knoop aan de Gouwe'. De belangrijkste ruimtelijke ingrepen zijn weergegeven op de integrale visiekaart Waddinxveen 2050 (figuur 7). De arceringen en icoontjes op de kaart zijn indicatief en de locaties liggen nog niet overal vast.



Figuur 7: Integrale visiekaart Waddinxveen 2050.

Koers per deelgebied

Op basis van de algemene koers, die voor de gemeente als geheel geldt, is per specifiek deelgebied een koers beschreven. Hierbij worden de gewenste gebiedskwaliteiten benoemd en zoveel mogelijk concrete ontwikkelingen. Waar relevant geeft de gemeente aan of kleinere locaties in dat deelgebied nog een afwijkende opgave hebben. De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- Woonwijken (Woonkern);
- Gouweplein centrum Waddinxveen en Sleutelkwartier (Woonkern);
- Bedrijventerreinen (Bedrijvigheid);
- Glastuinbouwgebieden (Bedrijvigheid)
- Polders Achterof en Zuidplas;
- Veenweidegebied: Polder Bloemendaal & de Voorofsche polder);
- Recreatiegebieden Bentwoud, Gouwebos en t Weegje (Buitengebied).

Glastuinbouwgebieden (Bedrijvigheid)

Het glastuinbouw gebied in Waddinxveen bestaat uit de Bredeweg (inclusief Glaspapel) en de Van Dort Kroonweg. Glaspapel+ is in ontwikkeling. De glastuinbouw is hoofdverbruiker van het aardgas in Waddinxveen. Met behulp van Warmte Kracht Koppeling (WKK) installaties wordt het aardgas omgezet in warmte voor het verwarmen van de kas, elektriciteit voor de verlichting van de kas en CO₂ voor de groei van de planten. Het deelgebied Bredeweg bestaat uit relatief nieuw glas met middelgrote tot grote bedrijven en relatief veel bloementeel. Ook de verkaveling is redelijk tot goed. In de Glaspapel is nog zo'n 70 hectare beschikbaar voor glastuinbouwontwikkeling (bestemd maar nog niet gerealiseerd glas). Een deel daarvan is in beeld als alternatieve locatie voor te verplaatsen bedrijven vanuit de Noordkade (vanwege de transformatie naar woon-werkgebied).

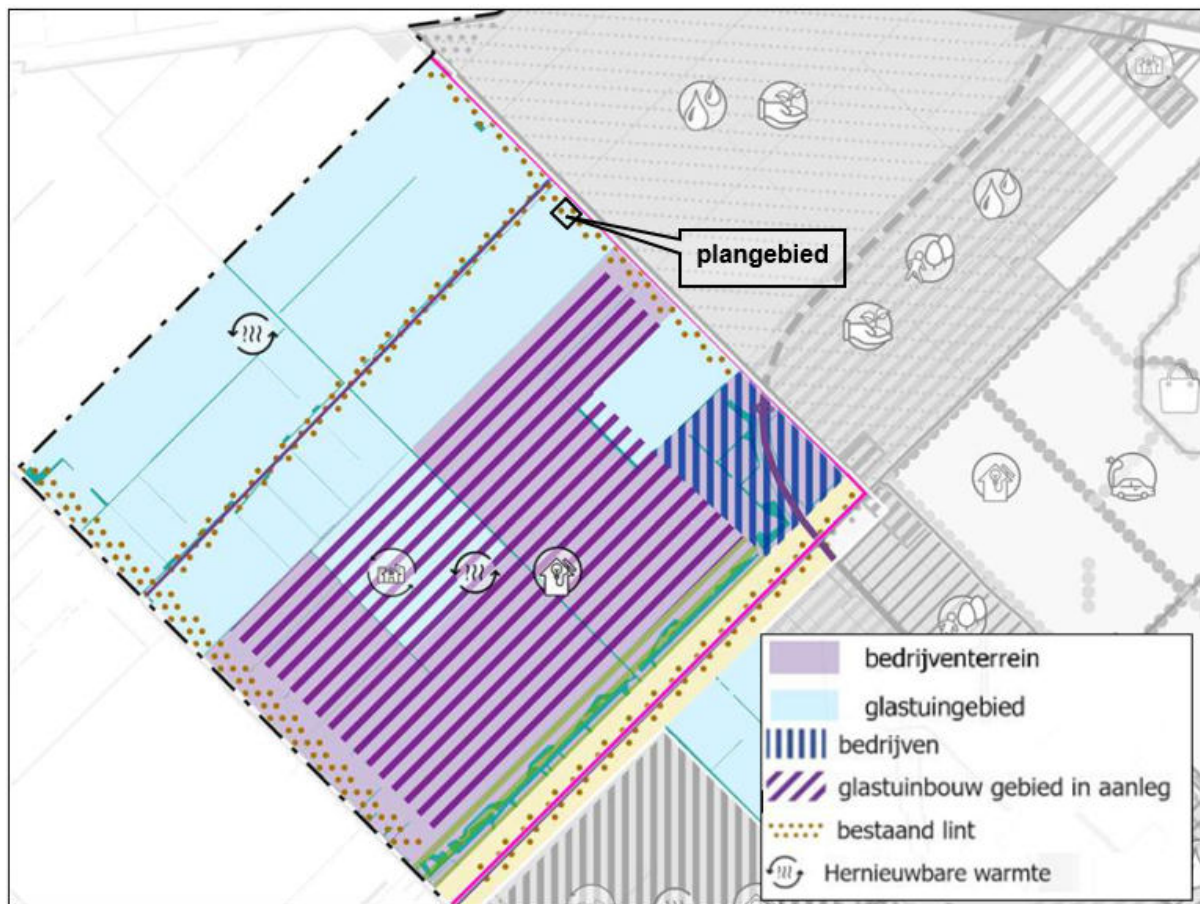
Toetsing planinitiatief

Op de visiekaart maakt het plangebied onderdeel uit van 'glastuingebied' in een bestaand lint (figuur 8). Er is sprake van een bestaand aan de agrarisch gelieerd glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning in het

bebouwingslint. De geheel te vernieuwen bedrijfsbebouwing wordt achter de nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd, waarbij de woning een kwartslag wordt gedraaid. Er wordt een duurzame herinrichting van het bedrijfsperceel mogelijk gemaakt. De landschappelijke kwaliteiten in het bebouwingslint worden hierdoor opgewaarderd. Het bouwplan is in overeenstemming met de koers voor Glastuinbouw, omdat er sprake is van een aan de glastuinbouw gelieerd agrarisch bedrijf. Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. In paragraaf 4.4.3 wordt hierop ingegaan.

Conclusie

De Omgevingsvisie Waddinxveen 2050 heeft een hoog abstractieniveau, waarin ontwikkelingen niet op perceelsniveau zijn beschreven. Het plangebied ligt in een bebouwingslint van een glastuinbouwgebied aan de Zesde Tochtweg. Om een duurzame herinrichting van het aan de glastuinbouw gelieerde bedrijfsperceel mogelijk te maken is herschikking van de bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak nodig. De herinrichting van het agrarisch bouwperceel met een nieuwe situering voor de bedrijfswoning versterkt het bebouwingslint. De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.



Figuur 8: Uitsnede Kaart 'Glastuinbouw'. Plangebied zwart omkaderd.

4.4.2 Mobiliteitsplan 2013-2020

De gemeenteraad heeft op 26 juni 2013 het Mobiliteitsplan Waddinxveen 2013-2020 vastgesteld. Het mobiliteitsplan vervangt de verkeersvisie Waddinxveen uit 2006 en de second opinion uit 2007. In het mobiliteitsplan staan ambities: een optimaal bereikbaar Waddinxveen, verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers, stimuleren van het fietsgebruik en het optimaal benutten van het openbaar vervoer. Het doel van het mobiliteitsplan is om deze vier ambities te realiseren. Hiervoor is een routeboek opgesteld. Dit routeboek bestaat uit beleidskaders die gebruikt worden bij diverse (integrale) ontwikkelingen en maatregelen waarmee de grootste knelpunten aangepakt kunnen worden.

Het mobiliteitsplan is een sectorale uitwerking van de in oktober 2012 vastgestelde "Structuurvisie Waddinxveen 2030". In het mobiliteitsplan staan geen detailuitwerkingen. Hiervoor worden, waar

relevant, aparte plannen gemaakt.

Conclusie

De Zesde Tochtweg kan worden aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom. De verkeersintensiteit op deze weg is laag. De ontsluiting vindt plaats op de Zesde Tochtweg. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie heeft deze planontwikkeling geen verkeersaantrekkende werking, omdat er alleen een herschikking plaatsvindt van het agrarisch aanverwant bedrijf.

4.4.3 Duurzaamheid

De gemeenteraad heeft op 13 december 2017 de Woonvisie vastgesteld. Het doel van deze Woonvisie is richting te geven aan het beleid rondom wonen en de woningmarkt in Waddinxveen. Deze richting bestaat uit een hoofddoelstelling en vier pijlers die hier vorm aan geven. Pijler 3 heeft betrekking op duurzaamheid.

Duurzaamheid is een belangrijk thema. Bij woonbeslissingen wordt duurzaamheid steeds vaker meegenomen door kopers/bewoners. Duurzaamheid speelt zowel een rol in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw. Door duurzaam te bouwen of woningen te verduurzamen, wordt bijgedragen aan energiebesparing in woningen. Duurzaamheid is echter meer dan energiebesparing. Het draagt ook bij aan voorkomen van uitputting van grondstoffen, een beter woon- en leefklimaat, een gezond binnenmilieu en gezondheid van bewoners.

In de duurzaamheidsvisie is een tweetal ambities op het gebied van duurzaamheid en wonen opgenomen. Het gaat om het stimuleren van duurzame nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Duurzaam bouwen heeft ook een positieve weerslag op de leefbaarheid van de woningen en de woonomgeving en op de betaalbaarheid, woonlasten worden lager.

Klimaatadaptie/ risico's van klimaatverandering

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. Landelijk zijn deze problemen geadresseerd in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie. Overheden kunnen hierbij gebruik maken van het stappenplan "weten, willen en werken" om het proces naar een klimaatbestendige inrichting vorm te kunnen geven.

De gevolgen van de risico's van klimaatverandering zijn beoordeeld voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag; b. overstroming; c. hitte; d. droogte. Hierbij is gebruik gemaakt van de klimaatatlas van Zuid-Holland.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

In het plangebied is er op de Kaart Wateroverlast geen knelpunt voor wateroverlast. Bij nieuwbouw is het zaak het voerpeil zo te kiezen dat het water bij regenval niet naar binnen loopt. Er zijn geen verder maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Overstroming

In het plangebied is er op de Kaart Overstromingsbeeld geen knelpunt voor overstroming. Er zijn geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Hitte

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt. Het verhard oppervlak wordt verkleind ten gunste van een groter erf bij de woning. In het plangebied is er op de Kaart Hitte geen knelpunt voor hittestress. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Droogte

In het plangebied is er geen sprake van extra bodemdaling door droogte. De nieuwe bebouwing daalt niet, omdat de palen van beton zijn. Er zijn verder geen maatregelen nodig om verdroging tegen te gaan.

Conclusie

De bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen worden overeenkomstig de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gerealiseerd. De bedrijfsgebouwen en -woning worden niet meer aangesloten op het

aardgasnetwerk. Bij uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van Duurzaam bouwen en klimaatadaptatie.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

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

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de Watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleidskader rijk en provincie

5.2.1 Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

5.2.2 Beleid provincie

Regionaal waterprogramma Zuid Holland 2022-2027

Provinciale Staten hebben op 9 maart 2022 het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. In dit programma staat wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water (verplichte onderdelen). Het gaat om de volgende richtlijnen:

- Kaderrichtlijn Water;
- - Grondwaterrichtlijn;
- - Drinkwaterrichtlijn;
- - Richtlijn Overstromingsrisico's;
- - Zwemwaterrichtlijn.

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar

Zuid-Holland.

Het regionaal waterprogramma is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het regionaal waterprogramma. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

5.3 Beleid gemeente

Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in het Waterplan Boskoop en Waddinxveen (februari 2010). Dit Waterplan is een gezamenlijk plan van de gemeenten Waddinxveen en Boskoop, het hoogheemraadschap van Rijnland en het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Deze partijen hebben het Waterplan opgesteld om knelpunten in het watersysteem aan te pakken en kansen op verbeteringen te benutten. Een opgave voor het Waterplan is te voorzien in de lokale implementatie van het nieuwe waterbeleid (Kaderrichtlijn Water, Nationaal Bestuursakkoord Water). Ook willen de gemeenten en de hoogheemraadschappen met het Waterplan zorgen voor een optimale, gezamenlijke aanpak van de wateropgaven. De verwachting is dat hierdoor kostenefficiënter kan worden gewerkt. Het waterplan focust op de maatregelen in het bebouwde gebied.

Het waterplan heeft tot doel een integrale visie op te stellen over alle aspecten van het water (met uitzondering van drinkwater en zwembaden) en het implementeren van duurzaam waterbeleid in het bebouwd gebied van beide gemeenten.

Het waterplan resulteert uiteindelijk in een maatregelenpakket om te komen tot:

- een veilig en robuust watersysteem;
- het voorkomen van wateroverlast en watertekort;
- een goede waterkwaliteit en een ecologisch gezond watersysteem;
- het benutten van mogelijkheden voor beleving en recreatie;
- het optimaliseren van beheer en onderhoud;
- het optimaliseren van communicatie binnen en tussen partijen.

5.4 Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, algemene regels bij de Keur, peilbesluiten, leggers en andere documenten (zie www.hhsk.nl/diensten/publicaties). In deze documenten heeft HHSK de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard vastgelegd.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Op 26 januari 2022 heeft het algemeen bestuur van het hoogheemraadschap het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft het hoogheemraadschap haar visie en ambities voor het waterbeheer voor de komende jaren. Naast de wettelijke taken heeft het hoogheemraadschap voor de periode 2022-2027 ook specifieke ambities en doelen. Deze worden in aan de hand van de volgende drie thema's uiteengezet:

1. Een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat. Door de omgeving aan te passen aan het veranderende klimaat blijft het mogelijk om de taken in de toekomst goed uit te voeren. Het vasthouden van regenwater kan helpen verdroging te bestrijden, de waterkwaliteit te verbeteren en wateroverlast te voorkomen. Waar nodig zullen ook dijken versterkt moeten worden.
2. Een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen. Het hoogheemraadschap wil de eigen bijdrage aan klimaatverandering verkleinen en het hergebruik van grondstoffen vergroten. In samenwerking met andere partijen wil het hoogheemraadschap ook een bijdrage leveren aan de verbetering van de waterkwaliteit en de vergroting van de biodiversiteit.
3. Water en waterschap als onderdeel van de samenleving. Het hoogheemraadschap staat in dienst van de gebruikers en wil vanuit die verbondenheid samen aan de wateruitdagingen werken. Tevens

wil zij graag het waterbewustzijn vergroten en het versterken van participatie. Digitalisering en innovatie speelt daarbij een steeds belangrijkere rol.

Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012

De Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap heeft op 27 juni 2012 het Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 vastgesteld. Dit beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoename is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

Toetsingscriteria

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand is per type toegelicht hoe HHSK omgaat met de typen ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Kleine plannen: Plannen met een verhardingstoename tot 500 m²
2. Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak
3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak

Kleine plannen

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatsverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

Beleid peilverlaging

Het algemene beleid van het Hoogheemraadschap is dat in de hele Zuidplaspolder geen peilverlaging meer wordt toegestaan. Daarbij wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk peil om de kwel terug te dringen en de bodemstabiliteit te bevorderen. Voor het toekomstig watersysteem streeft het hoogheemraadschap twee belangrijke doelen na:

- peilgebieden samen te voegen: de veerkracht van het watersysteem vergroten en het laten ontstaan van betere ecologische uitwisselingsmogelijkheden in de polder.
- een andere vorm van peilbeheer: vervangen huidige stelsel van zomer- en winterpeilen in de gehele Zuidplaspolder door een meer natuurlijke vrije fluctuatie van het peil binnen een bepaalde bandbreedte.

In het deelgebied Noord ligt een aantal kleinere peilgebieden met eenzelfde peilregime, die voor een groot deel in gebruik zijn als glastuinbouwgebied. De infrastructuur in dit gebied maakt het zonder meer samenvoegen van deze peilgebieden tot een kostbare aangelegenheid. Het Hoogheemraadschap zal peilgebieden daarom alleen samenvoegen wanneer zich kansen voordoen om dit met beperkte kosten te kunnen uitvoeren. Voor het deelgebied Noord stelt het Hoogheemraadschap een hoogste (bandbreedte)peil voor van NAP – 6,90 m, wat gelijk is aan het huidige zomerpeil. Om het waterbergend vermogen van het watersysteem op peil te houden is de eis gesteld dat bij nieuwe ontwikkelingen minimaal 5% van het gebied voor waterberging geschikt wordt gemaakt.

5.5 Waterhuishouding

Beschrijving watersysteem

Het plangebied maakt waterstaatkundig onderdeel uit van de Zuidplaspolder. Het deel van de Zuidplaspolder waarin Waddinxveen ligt, watert in zuidoostelijke richting af en wordt bemalen door gemaal "De Zuidplas", welke het water op de Ringvaart uitslaat. De aanvoersloten langs de Zesde Tochtweg zorgen voor de aanvoer van water voor een groot gebied. Het waterpeil ligt op -6,42 NAP. Er spelen geen grote knelpunten in de Zuidplaspolder.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet in de kern- en beschermingszones van een bestaande waterkering. Er zijn geen

beperkingen voor het plangebied.

Oppervlaktewateren

Het plangebied ligt ten zuidwesten van een hoofdwatergang met een kern- en beschermingszone van 5 meter (figuur 9). Het is niet toegestaan om bebouwing te realiseren binnen beschermingszones van (hoofd)watergangen. De bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing liggen buiten de beschermingszone. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Toekomstige situatie

Op het agrarisch bedrijfsperceel vindt een herschikking van de bebouwing plaats. De op het perceel aanwezige kas wordt nagenoeg voor de helft gesloopt ten gunste van een tuin bij de bedrijfswoning. Per saldo neemt het verhard oppervlak hierdoor af. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is geen watercompensatie nodig.

Waterafvoer

Het hemelwater van de daken van de bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater van de nieuwbouw zal op de bestaande riolering worden aangesloten overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Geen gebruik wordt gemaakt van uitlogbare bouwmetalen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bouwplan.



Figuur 9: Uitsnede Legger oppervlaktewater (plangebied blauw gestippeld omlind).

Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

6.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Deze beoordeling moet ook plaatsvinden als de omvang onder de drempelwaarde valt.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek/ beoordeling

Dit project valt mogelijk onder categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject uit Bijlage D. Dit bouwplan maakt de herbouw van een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning mogelijk op een agrarisch bouwperceel. De ontwikkeling op deze plaats is om de volgende redenen niet te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.:

- fysieke wijziging: deze is beperkt, omdat er sprake is van een bestaand agrarisch gerelateerd glastuinbouwbedrijf. De bedrijfsbebouwing neemt niet toe.
- lokale context: Er vindt alleen vervangende nieuwbouw plaats, waarbij de kas voor bijna de helft wordt gesloopt.
- planologische mogelijkheden: de gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw gerelateerd bedrijf'. De vervangende nieuwbouw is in overeenstemming met het bestemmingplan, met dien verstande dat alleen de woning binnen het agrarisch bouwperceel buiten de bouwaanduiding wordt herbouwd.

Er is geen m.e.r.-beoordeling nodig, omdat de vervangende nieuwbouw volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De fysieke wijziging is beperkt, omdat er alleen sprake is van een herontwikkeling van het agrarisch perceel waarbij de woning buiten het huidige aanduidingsvlak wordt herbouwd. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r.-beoordeling achterwege worden gelaten.

Conclusie

Dit bouwplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Deze fysieke wijziging is beperkt, omdat in het plangebied alleen de bedrijfsbebouwing en -woning worden vervangen. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bouwplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

6.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

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

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype.

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

Onderzoek/ beoordeling

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bestaande woningen relevant kunnen zijn voor het agrarisch bedrijf aan de Zesde Tochtweg 4b. Voor het bepalen van de milieuzones dient te worden uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de VNG-richtlijn voor gemengd gebied, uitgaande van een bedrijf in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is een agrarisch gerelateerd glastuinbouwbedrijf toegestaan. Het vernieuwen van de bedrijfsbebouwing is hiermee in overeenstemming. De afstand van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning aan de Zesde Tochtweg 4 is minimaal 10 meter, zodat wordt voldaan aan de richtafstand.

Bedrijfswoning

De bedrijfswoning in het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijf ErfGoed. Ten zuidwesten hiervan staan op circa 30 meter kassen van een glastuinbouwbedrijf. De kassen kunnen lichthinder veroorzaken. De afstand is zodanig dat het glastuinbouwbedrijf niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering. Het bedrijf kan blijven voldoen aan de voorwaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Andersom geredeneerd is er voor de bedrijfswoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit inventarisatie is gebleken er geen relevante bedrijven en/of milieugevoelige functies in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (ook voor de bewoners van de bedrijfswoning), zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen dit bouwplan.

6.1.3 Geluid

6.1.3.1 Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonef gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek/ beoordeling

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Zesde Tochtweg en Abr. Kroesweg (buitenstedelijk met een zonebreedte van 250 m). Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en vervanging van een bedrijfswoning. De voorkeursgrenswaarde voor de te vervangen woning bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 58 (dB) Lden. Indien de berekende geluidbelasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door Cauberg Huygen te Rotterdam (rapport van 30 oktober 2023, referentie 10446-58676-02, bijlage 1). Hieruit kan het volgende worden afgeleid.

Uit hoofdstuk 4 van het akoestisch rapport blijkt dat ten gevolge van de gezoneerde weg Zesde Tochtweg, een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde aanwezig is. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer is ten hoogste 54 dB (na aftrek) ten gevolge van de Zesde Tochtweg. De maximale ontheffingswaarde (58 dB) wordt niet overschreden. Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege de Abraham Kroesweg maximaal 33 dB bedraagt. Hiermee is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde (58 dB). Hogere waarden voor de Zesde Tochtweg hiermee aan de orde. Geluidreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen stuiten op diverse bezwaren. Geadviseerd wordt hogere waarden aan te vragen voor de volgende weg: Zesde tochtweg: 54 dB. De woning heeft een geluidluwe zijde en buitenruimte en voldoet daarmee aan het hogere waarden beleid.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit de Wet geluidhinder geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, nadat een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai is doorlopen. Het ontwerp hogere Waardebesluit zal gelijktijdig met tervisielegging van het ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd.

In het kader van het Bouwbesluit zal nog een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels van de woning. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit onderzoek zal om advies worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland.

6.1.3.2 *Spoorweglawaai*

Wettelijk kader spoorweglawaai

Op 1 juli 2012 zijn de "spelregels" voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

Onderzoek/ beoordeling

Binnen de aangewezen zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Het plangebied valt ruim buiten een zone van een spoorbaan, zodat er vanuit dit oogpunt geen beperkingen zijn.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel spoorweglawaai geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling,

6.1.3.3 *Industrielawaai*

Wettelijk kader industrielawaai

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zonereren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 6.1.2). Voor gezondeerde bedrijventerreinen geldt dat er binnen de geluidzone in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder. In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezondeerde bedrijventerreinen. Dit betekent dat er voor de te vervangen woning sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in de zone van een gezondeerde industrieterrein. Industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6.1.4 **Bodem**

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft het lokaal beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het beleid is vastgelegd in de 'Bodemkwaliteitskaart Midden-Holland 2022' en de 'Nota bodembeheer Midden-Holland 2023'. De (ontwerp) beleidsregels hebben burgemeester en wethouders van Waddinxveen op 4 april 2023 vastgesteld.

Onderzoek/ beoordeling

In verband met deze planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740

uitgevoerd door Waders Milieu te Waddinxveen (rapport van 27 oktober 2023, kenmerk 23418801A, bijlage 2). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende (overgenomen uit rapport).

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek stand houdt. In één van de geanalyseerde bovengrondmengmonsters (tot circa 0,5 m-mv) is namelijk een licht verhoogd gehalte aan DDD (som) aangetoond. Deze parameter is een afbraakproduct van DDT, hetgeen een OCB betreft (organochloor- bestrijdingsmiddel). Het andere bovengrondmengmonster (onder betonpad) en het ondergrondmengmonster bevatten geen verhoogde gehalten voor de onderzochte stoffen. Ook in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag omgevingsvergunning (ten behoeve van nieuwbouw).

Conclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit in voldoende mate bepaald. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor deze planontwikkeling. De onderzoekslocatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

6.1.4.1 Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. Er is in 2021 een nieuw Historisch Vooronderzoek Opsporing Conventionele Explosieven uitgevoerd naar de aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven (NGE) voor het grondgebied van de gemeente Waddinxveen. Hieruit blijkt ook dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van NGE. Verder onderzoek naar NGE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er daadwerkelijk niet zijn. Als bij de uitvoering van graafwerkzaamheden een verdacht object wordt aangetroffen worden er passende maatregelen genomen indien deze noodzakelijk zijn.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekenende mate* (luchtkwaliteitseisen) en het *Besluit gevoelige bestemmingen* (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Tot deze grenswaarden gelden, zijn er voor NO₂ minder strenge grenswaarden van kracht.

Tabel 6.2: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijk plan of project doorgang kan vinden indien:

- a. een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt; en
- b. de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft; en
- c. een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM_{10} , $PM_{2,5}$) als stikstofdioxide (NO_2) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel $1,2 \mu g/m^3$ PM_{10} of NO_2 jaargemiddeld.)
- d. een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten In Betekenende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Onder andere voor woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een “goede ruimtelijke ordening”. Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek/ beoordeling

Dit plan omvat de vervangende nieuwbouw van een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning. Dezeerschikking op het bouwperceel gaat niet gepaard met extra verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Ten behoeve van het plan is voorts nog nagegaan of de locatie een goede luchtkwaliteit heeft. Hiervoor is gebruik gemaakt van de gegevens op www.nsl-monitoring.nl. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 , PM_{10} , $PM_{2,5}$ en EC-concentratie langs de verderop gelegen Julianastraat en Onderweg voor 2021 en het prognosejaar 2030 op de rekenpunten onder de grenswaarden liggen. Langs de Zesde Tochtweg zijn geen rekenpunten beschikbaar. Voor het plangebied zal dat niet anders zijn, omdat het aantal verkeersbewegingen gering is. Geconcludeerd wordt dat de WIK de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. In de omgeving van het plangebied worden grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet overschreden. De realisatie van het plan wordt conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) toelaatbaar geacht.

6.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de

norm veroorzaakt.

Beleidsnota Externe Veiligheid gemeente Waddinxveen

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 3 oktober 2012 de Beleidsnota Externe Veiligheid vastgesteld. In de beleidsnota zijn de volgende veiligheidsambities geformuleerd:

- woongebieden worden zo veilig mogelijk ingericht;
- de vestiging van nieuwe risicobedrijven in woongebieden is niet toegestaan;
- binnen het 100% letaliteitsgebied van risicobronnen zijn nieuwe bestemmingen voor verminderd zelfredzame personen niet toegestaan;
- de vestiging van nieuwe risicobedrijven op bedrijventerrein Coenecoop is uitsluitend toegestaan onder strikte voorwaarden;
- de vestiging van nieuwe risicobedrijven is toegestaan op Distripark Doelwijk en op het nog te ontwikkelen bedrijventerrein A12 Noord;
- nieuwe woon- en verblijfsgebouwen worden standaard uitgevoerd met afschakelbare ventilatie.

Voor de uitvoering van deze ambities zijn planologische kaders opgenomen, waaraan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan worden getoetst. Om de uitvoering te borgen wordt deze beleidsnota externe veiligheid gekoppeld aan de nieuwe Structuurvisie Waddinxveen 2030 en wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan rekening gehouden met de geformuleerde ambities.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van dit Besluit beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er liggen binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen rijks- of provinciale wegen. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in dit Besluit. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen

risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.

Mechanische ventilatie

Indien er in de omgeving een incident voordoet waarbij giftige (rook) gassen vrijkomen moet worden voorkomen dat deze naar binnen worden gezogen. Daarom moeten nieuwe woningen en bedrijfsgebouwen worden voorzien van mechanische ventilatie die met één druk op de knop is uit te schakelen. In verband hiermee zal een voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen dat een woning c.q. bedrijfsgebouw pas mag worden gebruikt indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning/ het bedrijfsgebouw kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten door bewoners/ gebruikers.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bouwplan dan ook niet in de weg.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

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

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

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Onderzoek/ beoordeling

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat er in het plangebied een lage trefkans op archeologische sporen is (zie figuur 10).



Figuur 10: Gecombineerde Waardenkaart CHS provincie Zuid-Holland.

Archeologiebeleid gemeente Waddinxveen (2012)

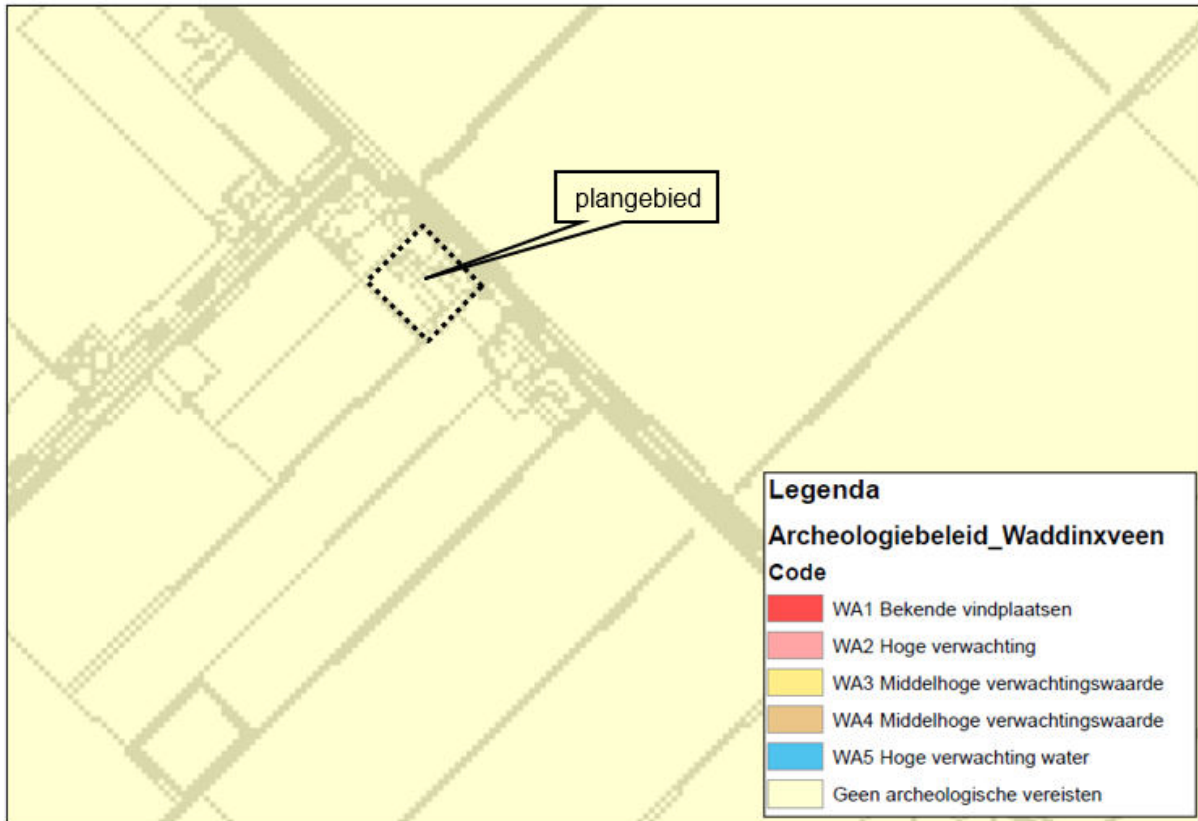
De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 14 november 2012 de 'Nota archeologiebeleid gemeente Waddinxveen' vastgesteld. Op de waarden- en verwachtingenkaart is voor het plangebied af te lezen waar welke verwachtingswaarden voorkomen.

Deze beleidskaart is aan veranderingen onderhevig: door voortschrijdend inzicht en nieuwe onderzoeken kunnen nu betere keuzes gemaakt worden. In verband hiermee is in het document 'Actualisatie archeologische beleidskaart gemeente van Waddinxveen' van 11 januari 2018 de archeologische beleidskaart aangepast. Deze dient als aanvulling op de toelichting van het gemeentelijke archeologiebeleid uit 2012. De vastgestelde Nota archeologiebeleid gemeente Waddinxveen uit 2012 blijft ongewijzigd. Op de geactualiseerde archeologische beleidskaart (figuur 11) heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde waarvoor geen archeologische vereisten gelden, zodat archeologisch onderzoek achterwege kan worden gelaten.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.



Figuur 11: Uitsnede archeologische beleidskaart. Plangebied zwart gestippeld omlijnd.

6.2.1 Cultuurhistorie/ monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

In het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast. De bestaande bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing hebben geen cultuurhistorische waarde. Evenmin komt de bebouwing voor op inventarisatielijst de provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze herontwikkeling.

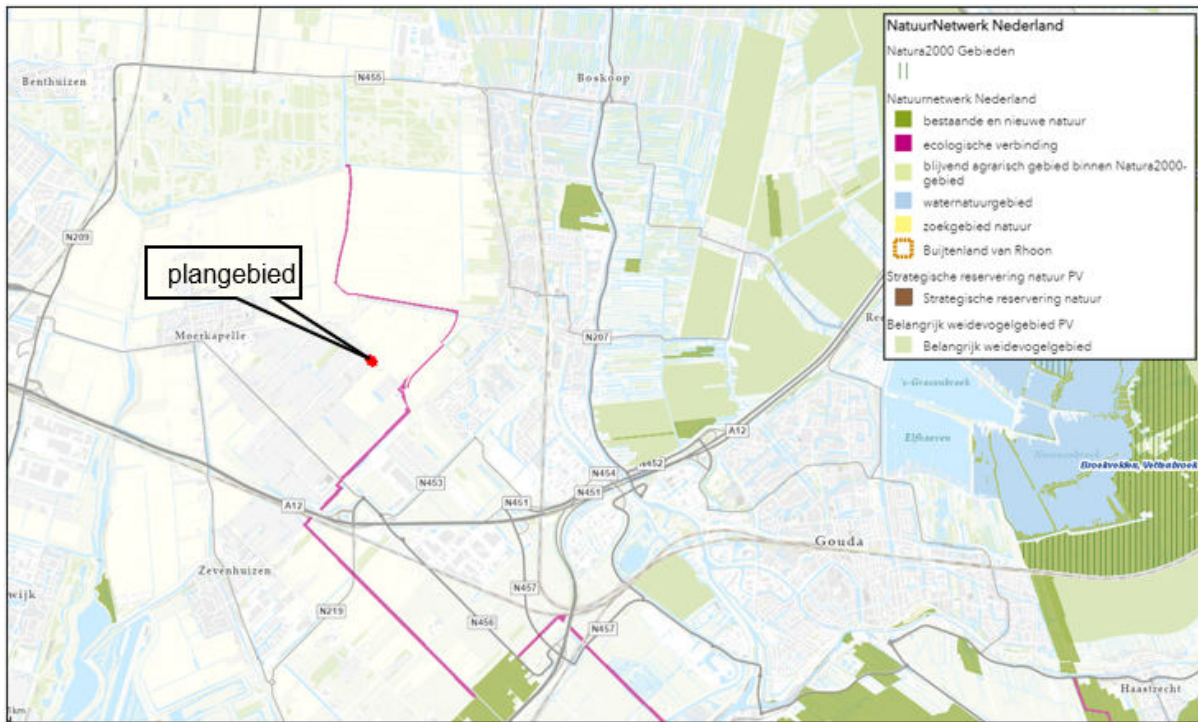
6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelgeving in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Het geeft invulling aan de decentralisatieafspraken die het Rijk met de provincies heeft gemaakt in het Bestuursakkoord natuur en in het Natuurpact. Het brengt ook vereenvoudiging ten opzichte van het bestaande stelsel, onder meer door een betere aansluiting op het Europese recht en op het omgevingsrecht.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'De Wilck' ligt circa 8,7 km ten noorden van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden - Vettenbroek & Polder Stein', bevindt zich op een afstand van circa 9 km ten oosten van het plangebied. Verder ligt ten zuidoosten van het plangebied op circa 650 meter afstand de ecologische verbindingszone tussen het Bentwoud en de Krimpenerwaard (figuur 12). Deze wijziging heeft geen nadelige gevolgen voor Natuurnetwerk Nederland (NNN).



Figuur 12: NNN in de omgeving van het plangebied (plangebied met de rode punt aangeduid).

6.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op circa 8,7 km noordelijk gelegen Natura2000-gebied 'De Wilck' en het circa op 9 km oostelijk gelegen Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' zijn niet stikstofgevoelig, met dien verstande dat 'Polder Stein' binnenkort wel aangewezen kan worden als stikstofgevoelig gebied. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied. Dit gebied ligt op circa 11,4 km afstand.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de in te voeren Omgevingswet op 1 januari 2024). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

Op basis van proefberekeningen door de toezichthouder Wet natuurbescherming in Zuid-Holland (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 22 februari 2023) is gebleken dat er bij de bouw van één woning

geen effect op Natura2000-gebieden op meer dan 2.300 meter is in het geval dat het tussenliggende gebied uit grasland en water bestaat.

Hieraan voorafgaand wordt de bestaande woning gesloopt. Overeenkomstig stap 3a van het stroomschema dient in dat geval de afstand het aantal woningen worden verdubbeld, zodat een afstand van 4,6 km moet worden aangehouden. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura2000-gebied is 11,4 km. Voor deze effectbeschrijving is daarom geen berekening nodig. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

6.3.2 Ecologisch onderzoek

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aangrenzende natuurbeschermingsgebieden en aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapport van november 2023, rapportnr. 23A113, bijlage 3). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Natuurgebieden H.3	Gevolgen
<i>Natura2000 §3.2.1</i>	
Habitattypen	In Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek en Polder Stein zijn stikstofgevoelige habitattypen aangewezen en ligt op 8,85 km afstand van het plangebied. Door de ruime afstand is het uitvoeren van een stikstofberekening niet nodig.
Soorten	Nee
NNN-gebieden §3.2.2	Nee
Omgevingsvisie/-verordening §3.2.3	Nee

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen §4.3.3 en 4.3.5	Voor de beschermde soorten, Bruine kikker, Meerkikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Egel, Haas en Woelrat geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora §4.2	Nee
Jaarrond beschermde nesten §4.3.1	Nee
Vissen §4.3.2	Nee
Reptielen §4.3.4	Nee
Zoogdieren §4.3.5	Nee
Vleermuizen §4.3.6	Nee
Overige soorten §4.3.7	Nee

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist

Vogels §4.3.1	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Amfibieën §4.3.3	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Algemene zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Natuur-inclusief bouwen

De initiatiefnemer heeft de intentie nieuwbouw te realiseren. Watersnip Advies stimuleert natuur-inclusief bouwen voor een betere samenleving tussen mens en natuur. Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

- a. Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen worden nestkasten ingebouwd.
- b. Voor de Gierzwaluw worden holle inbouwstenen ingemetseld in de randen van de zijgevels.
- c. Voor vleermuizen worden kasten ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst. Daarnaast wordt in een groenvoorziening een groepskast voor vleermuizen op een paal aangebracht. Aanbevolen wordt: voorzieningen voor de Gewone dwergvleermuis, voor de Laatvlieger en in beperkte mate voor de Ruige dwergvleermuis.

Wat betreft buitenverlichting wordt geadviseerd om amberkleurige Led-verlichting te plaatsen die voornamelijk naar beneden gericht is. Dit om verstoring door licht voor foeragerende vleermuizen te vermijden.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling. De in het onderzoek genoemde aanbevelingen zullen bij uitwerking van de bouwplannen worden overgenomen.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke betrokkenheid

8.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbesluit toegezonden aan een aantal personen en/of instanties.

8.2 Communicatie

Initiatiefnemer heeft de bouwplannen toegelicht aan de bewoners/gebruikers van de aan weerszijden gelegen percelen aan de Zesde Tochtweg 4a en 4c. Zij hebben medegedeeld geen bezwaren te hebben tegen deze planontwikkeling.

8.3 Zienswijzen

Overeenkomstig Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode zijn wel/geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ontvangen.

