

Bestemmingsplan Ruimte voor  
**Ruimte Polder Bloemendaal**

NL.IMRO.0627.bpvrvrpolderbloem-0501

TOELICHTING

Grontmij Nederland B.V.  
Rotterdam, 5 juni 2014

# Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal

**Subtitel** : NL.IMRO.0627.bpvrvrpolderbloem-0401

TOELICHTING

**Projectnummer** : 318738

**Datum** : 5 juni 2014

**Auteur(s)** : F.B.H. Dercksen, S. Brink

**E-mail adres** : bart.dercksen@grontmij.nl

**Gecontroleerd door** : L. Vranken

**Goedgekeurd door** : L. Arkesteijn

**Contact** : Grontmij Nederland B.V.  
K.P. v.d. Mandelelaan 41-43  
3062 MB Rotterdam  
Postbus 4381  
3006 AJ Rotterdam  
T +31 88 811 40 00  
www.grontmij.nl

# Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	5
1.1	Aanleiding en doel .....	5
1.2	Ligging en begrenzing .....	5
1.3	Vigerende plannen .....	6
1.4	Leeswijzer .....	6
2	Bestaande situatie .....	7
2.1	Algemeen .....	7
2.2	Ruimtelijke karakteristiek Polder Bloemendaal .....	7
2.3	Functionele analyse Polder Bloemendaal .....	9
3	Planbeschrijving .....	11
3.1	Algemeen .....	11
3.2	Hoofdlijnen van het plan in relatie tot de principeverzoeken .....	11
3.3	Ruimtelijke kwaliteitswinst .....	13
3.4	Ruimte voor ruimte regeling polder Bloemendaal .....	13
3.5	Compensatiewoningen .....	15
3.6	Sierteeltgebied .....	17
3.7	Omzetting bedrijfswoningen .....	18
3.8	Inrichtingsschets ruimte voor ruimte polder Bloemendaal .....	18
4	Beleid .....	19
4.1	Algemeen .....	19
4.2	Rijksbeleid en Europese richtlijnen .....	19
4.3	Provinciaal beleid .....	20
4.4	Regionaal beleid .....	21
4.5	Gemeentelijk beleid .....	22
4.6	Conclusie .....	24
5	Water .....	25
5.1	Algemeen .....	25
5.2	Wettelijk kader .....	25
5.3	Huidige situatie .....	28
5.4	Toekomstige situatie .....	28
6	Milieu- en omgevingsaspecten .....	30
6.1	Inleiding .....	30
6.2	M.e.r. beoordeling .....	30
6.3	Bedrijven en milieuzonering .....	33
6.4	Beoordeling omzetting bedrijfswoningen naar burgerwoningen .....	36
6.5	Verkeer .....	37
6.6	Geluid .....	38
6.7	Externe veiligheid .....	40
6.8	Luchtkwaliteit .....	42
6.9	Bodem .....	42
6.10	Archeologie .....	43
6.11	Ecologie .....	44

6.12	Conclusie .....	45
7	Juridische toelichting .....	46
7.1	Algemeen.....	46
7.2	De bestemmingen .....	47
8	Economische uitvoerbaarheid.....	50
8.1	Financiële haalbaarheid .....	50
9	Maatschappelijke betrokkenheid.....	51
9.1	Overleg 3.1.1. Bro .....	51
9.2	Inspraak .....	51
9.3	Zienswijzen .....	51
	Bijlage 1: Rapportage ruimtelijke kwaliteitswinst .....	52
	Bijlage 2: Ontwikkelingsplan Sierteeltgebied.....	53
	Bijlage 3: Akoestisch onderzoek.....	54
	Bijlage 4: Aanvullend bureauonderzoek bodem .....	55
	Bijlage 5: Natuuronderzoek .....	56
	Bijlage 6: Nota beantwoording Vooroverleg en Inspraak .....	57
	Bijlage 7: Bestaande glasrechten en bouwvlakken .....	58
	Bijlage 8: Archeologisch onderzoek.....	59
	Bijlage 9: Nota beantwoording zienswijzen .....	60

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan de oostzijde van de gemeente Waddinxveen ligt de historisch waardevolle en karakteristieke polder Bloemendaal. Deze ruimtelijke kwaliteit wordt deels teniet gedaan door de aanwezigheid van verspreid aanwezige glastuinbouw en sierteeltbedrijven in de polder. Binnen de beleidskaders van de overheden, waaronder de structuurvisie van de provincie Zuid-Holland, de structuurvisie van de gemeente Waddinxveen en de Inrichtingsvisie Weids Bloemendaal, hebben enkele kwekers in samenspraak met de gemeente Waddinxveen plannen voor kwaliteitsverbetering ontwikkeld. Daarbij zal glastuinbouw worden gesaneerd en geherstructureerd in combinatie met de ontwikkeling van woonkavels en landschapsontwikkeling. De initiatieven worden ook financieel ondersteund door de provincie Zuid-Holland. Tevens zijn in dit verband de voorstellen voor inpassing van de sierteelt in combinatie met landschapsontwikkeling vermeldenswaard. Deze zijn opgenomen in de Intergemeentelijke Structuurvisie (ISV) Greenpoort boom- en sierteelt voor de regio Boskoop en in het Rapport over de Sierteelt in polder Bloemendaal op initiatief van de siertelers door de Kring Boskoop / LTO opgesteld.

De plannen zijn verwoord in het *Principeverzoek Sanering verspreide glastuinbouw en sierteeltbedrijven (21 augustus 2012)* en in het *Principeverzoek ruimtelijke kwaliteitswinst locatie nabij Hengouwerweg 96 (1 februari 2013)*. Beide principeverzoeken zijn voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Waddinxveen. Op basis van de principeverzoeken is vervolgens de rapportage *Ruimtelijke kwaliteitswinst herontwikkeling sierteeltbedrijfslocaties (2013)* opgesteld.

Aangezien deze planontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan *Landelijk Veen*, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, inclusief de daarbij behorende onderzoeken. De genoemde rapportages van de *principeverzoeken* en *ruimtelijke kwaliteitswinst* vormen een belangrijke bouwsteen voor het voorliggende bestemmingsplan.

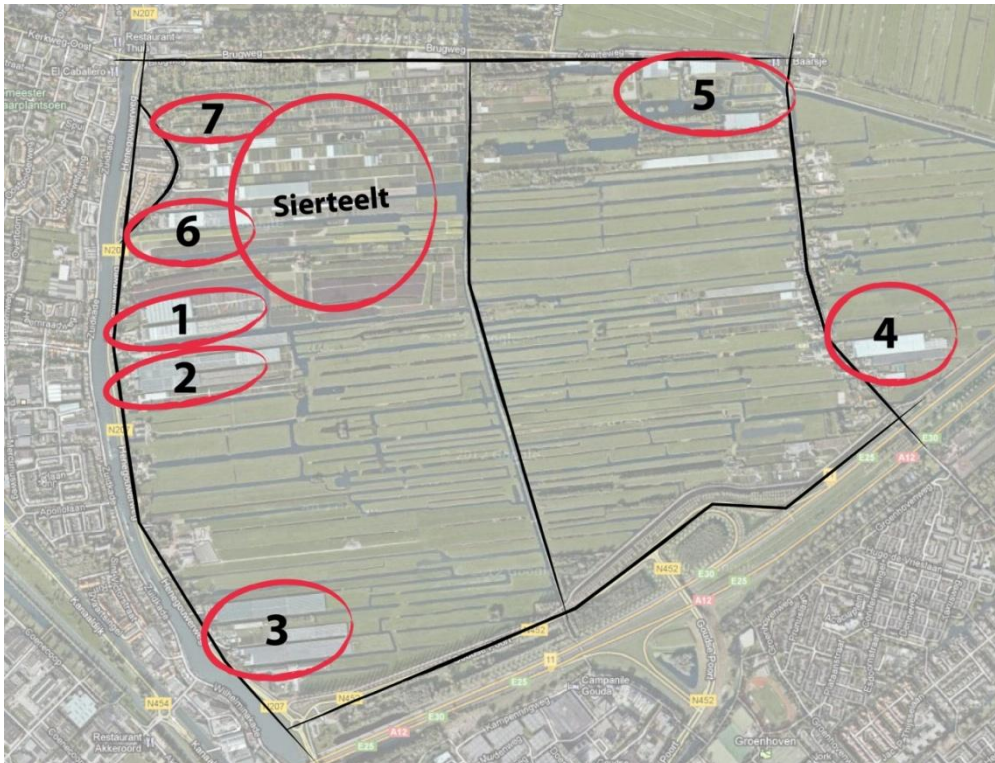
## 1.2 Ligging en begrenzing

De Polder Bloemendaal ligt aan de oostzijde van de kern Waddinxveen en wordt begrensd door achtereenvolgens de Gouwe met parallel daaraan de Henegouwerweg (westzijde), de Brugweg en Zwarteweg (noordzijde), de Baarsjeskade (oostzijde) en de A12 met parallel daaraan de N452 Goudse Poort (zuidzijde).

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan betreft een aantal locaties binnen deze polder. De locaties zijn ondergebracht in de volgende clusters (zie ook afbeelding 1.1):

- **Cluster 1:** Het bedrijf Vergeer aan de Henegouwerweg nr. 100a;
- **Cluster 2:** De bedrijven Vlijo en van Vliet aan de Henegouwerweg (achter nr. 100 en 102c);
- **Cluster 3:** De bedrijven Pijpers en de Jong aan de Henegouwerweg (nr. 115 en 119);
- **Cluster 4:** De bedrijven Vergeer, Mathot en Tas aan Bloemendaalseweg (nr. 14a, 16, 22a);
- **Cluster 5:** De bedrijven Kwekerij Bloemendaal en Bron aan de Zwarteweg nr. 5 en 4 en De Vos aan de Bloemendaalseweg nr. 13a;
- **Cluster 6:** Nabij Henegouwerweg 96 (voormalige bedrijven 't Heestertje / Stolwijk);
- **Cluster 7:** Het bedrijf Van Vliet aan de Kromme Esse nr. 4;
- **Sierteeltcluster:** Kavels tussen Kromme Esse / Henegouwerweg en Winterdijk (bedrijven Van Vliet, Bremmer, Azor, Valk en Oudijk gelegen binnen sierteeltconcentratiegebied).

Op de verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan is de begrenzing van deze locaties nader aangeduid.



Afbeelding 1.1: Locatieaanduiding van de clusters in het plangebied

### 1.3 Vigerende plannen

In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is het bestemmingsplan *Landelijk gebied Oost (1996)*, vastgesteld op 17 juni 1997, van kracht.

Op 10 april 2013 is het bestemmingsplan *Landelijk Veen*, waarvan de Polder Bloemendaal deel uitmaakt vastgesteld. Alhoewel het bestemmingsplan *Landelijk Veen* hoofdzakelijk conserverend van aard is, bevat het ook aanknopingspunten voor het voorliggende bestemmingsplan (ondermeer gebiedsbeschrijving, beleidskader en wijzigingsbevoegdheden). Aangezien niet alle ontwikkelingen van het voorliggende bestemmingsplan binnen het bestemmingsplan *Landelijk Veen* passen, is besloten tot de opstelling van een nieuw bestemmingsplan *Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal*.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de ruimte voor ruimteregeling voor de clusters (ontwikkellocaties) in het plangebied met een toelichting op de wijze van bestemmen. In hoofdstuk 4 komt het relevante rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid aan de orde. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 7 betreft de juridische toelichting. In de hoofdstukken 8 en 9 wordt tenslotte aandacht besteed aan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste zaken in en om het plangebied beschreven. Deze zaken betreffen de aard van de woningen/bedrijven/gebieden, de landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, evenals de omliggende infrastructuur.

### 2.2 Ruimtelijke karakteristiek Polder Bloemendaal

De ruimtelijke karakteristiek van de polder Bloemendaal, waar de betreffende locaties van dit bestemmingsplan deel van uitmaken, is als volgt.

#### Ontstaansgeschiedenis en bestaande situatie

De Polder Bloemendaal is een voorbeeld van een klassieke Hollandse ontginning, waarbij het veen door de aanleg van sloten en dijken werd ontwaterd ten nutte van de landbouw. Om een goede afwatering te garanderen, werden de sloten dwars op de hoogtelijnen aangelegd. De kavels waren min of meer van gelijke omvang en werden verpacht of verkocht aan kolonisten uit de wijde omgeving; vandaar de naam "Cope" ontginning.

Ontginningsactiviteiten zorgden in de 13<sup>e</sup> eeuw al voor ontwateringswerken en bekadingen als bescherming tegen hoge waterstanden in de Gouwe en de IJssel en tegen veenwater. In 1331 kwam de echte vorming van de polder tot stand. Er werd een afwateringskanaal aangelegd, dat met een sluis in de IJssel afwaterde. Naast de wetering, werden ook waterkerende kaden langs de Gouwe en overige grenzen van het gebied aangelegd. Binnen de polder werden vervolgens kleine weteringen gegraven. In 1484 kreeg de polder toestemming om een watermolen te bouwen, waarmee de ontwatering van de polder niet meer afhankelijk was van de getijden in de IJssel. Door de steeds verdergaande ontwatering van de polder trad in de loop van de eeuwen ook een steeds verdere bodemdaling op. Hiermee veranderde het grondgebruik in de loop der tijd van akkerbouw naar veeteelt. Daarnaast heeft echter ook turfwinning plaatsgevonden: hierop duidt de aanwezigheid van zogenaamde legakkers, petagen en veenputten.

Het huidige gebruik van de polder Bloemendaal is voornamelijk agrarisch. Er zijn sierteeltbedrijven aanwezig en er bevinden zich kassen in de polder, die veelal of ondersteunend zijn voor de sierteelt of voor tuinbouwdoeleinden worden gebruikt. Daarnaast worden percelen gebruikt voor veehouderij. Er is beperkt recreatief medegebruik van het gebied mogelijk.

Alle (hoofd)bebouwing is gesitueerd langs de, hoofdzakelijk noord-zuid gerichte, linten.

#### Landschap

De Polder Bloemendaal, heeft met haar landschappelijke openheid en veengrond de typische kenmerken van een veenweidegebied, zoals het patroon van een slagenlandschap met sloten en weiden. De polder wordt omsloten door aan vrijwel alle kanten aanwezige lintbebouwing. Vanaf diverse wegen is de polder nog goed zichtbaar, ondanks de aanwezigheid van bebouwing, glastuinbouw en sierteeltbedrijven.

Er zijn nog diverse kenmerken en elementen waaraan de ontginningsgeschiedenis en het gebruik van de polder Bloemendaal af te lezen zijn:

- de sloten die recht op de Gouwe en Winterdijk staan, dateren uit de Middeleeuwen;
- enkele sloten waarover de watermolens konden afwateren, hebben als molenvliet gefunctioneerd;
- de Winterdijk en Baarsjeskade vormen de achtergrens van de ontginningen die in het verleden hebben plaatsgevonden vanaf de Gouwe en de Bloemendaalseweg;
- de legakkers zijn smalle percelen waarop het turf te drogen werd gelegd: de veenputten laten zien waar het veen werd afgegraven;

- op enkele plaatsen zijn geriefbosjes aanwezig, waar vroeger het hout voor gereedschap vandaan werd gehaald.
- ook komen er pestbosjes voor, waar dode dieren werden begraven.



Afbeelding 2.1: Winterdijk

### Veenweidegebied

De reliëfkaart van Waddinxveen en omgeving laat goed zien dat het plangebied in een veenweidegebied ligt. Het reliëf is er relatief vlak. Binnen het plangebied is de bodem overwegend op eenzelfde manier opgebouwd, met in de bovenste 3 à 4 meters bosveen of eutroof broekveen met een goed veraarde bovenlaag (Koopveengronden). Voor die delen van het gebied die in gebruik zijn als grasland (voor de veehouderij) is de verwachting dat hier de oorspronkelijk veraarde bovenlaag aan het maaiveld ligt. In de delen waar nu sierteelt of woningen aanwezig zijn, is het erg waarschijnlijk dat het maaiveld in het verleden is opgehoogd.



Afbeelding 2.2: Grasland met watergangen

Onder de veenlaag tot een diepte van circa 9 meter (NAP -11m) bestaat de ondergrond uit zee- en rivierkleiafzettingen met veentussenlagen. Plaatselijk, bijvoorbeeld in het sierteeltconcentratiegebied, komen dieper dan circa NAP - 7 à 8 meter holocene rivierkleiafzettingen voor van een voorma-



lige Rijnloop Vanaf circa NAP -11 meter ligt een dikke (pleistocene) zandlaag, die zich over geheel west Nederland uitspreidt. De stijghoogte (grondwaterdruk) in deze zandlaag is lager dan het (grond)waterpeil binnen het plangebied. Hierdoor is in het plangebied geen sprake van kwel maar van inzijging. De inzijging is gering vanwege de zeer slechte doorlatendheid van de on-grijpte zeekleiafzettingen.

### Reliëf en bodem

De gemiddelde maaiveldhoogte binnen het plangebied bedraagt NAP -1,75 tot -2,0 m. Plaatselijk zijn hogere en lagere delen in het gebied. Langs de Henegouwerweg zijn ten zuiden en ten noorden van de Molenvliet aaneengeschakelde percelen met een lager maaiveld (circa NAP -2,4 m). Ook ten oosten van de Bloemendaalseweg ligt het maaiveld lager (circa NAP -2,3 m), met een uitschieter naar NAP -2,6 m. De bodemdaling in het gebied is in het peilbesluit uit 1996 geschat op 2,5 tot 5 mm per jaar. De maaiveldhoogte is daardoor nu (in 2012) naar verwachting 4,3 tot 8,5 cm lager.

De waterpeilen zijn relatief hoog. De waterhuishouding van de veenweidegebieden is voor een belangrijk deel gekoppeld aan de Gouwe, die weer in verbinding staat met de Hollandsche IJssel.

## 2.3 Functionele analyse Polder Bloemendaal

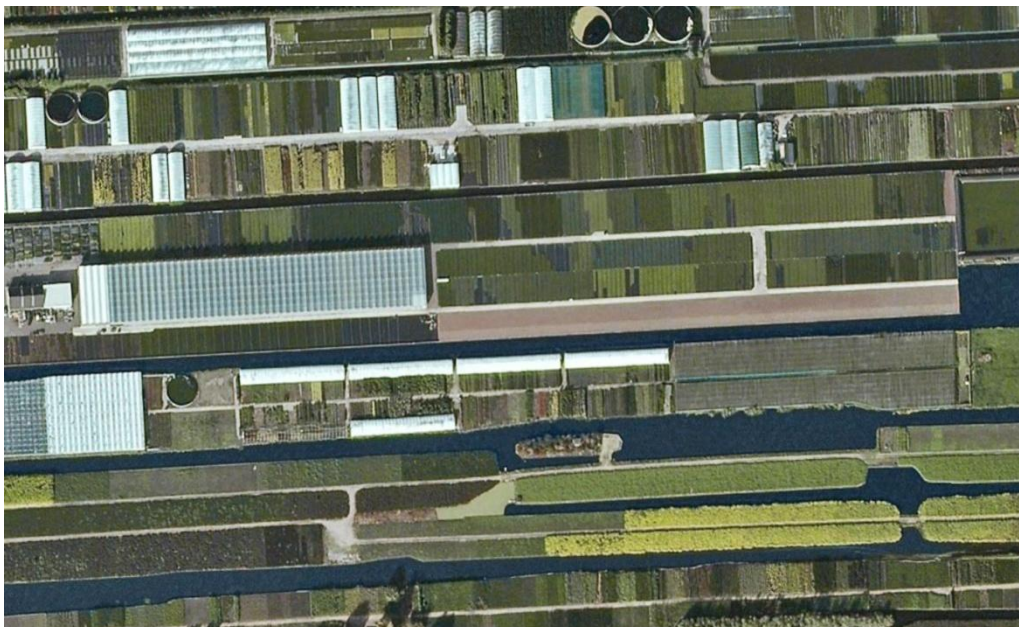
Op hoofdlijnen is de functionele analyse van de polder Bloemendaal als volgt.

### Agrarische bedrijven

Qua ruimtegebruik is de grondgebonden landbouw samen met de glastuinbouw de grootste gebruiker binnen de Polder Bloemendaal. Agrarische bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen bevinden zich geconcentreerd aan de wegen in de polder.

### Sierteelt en glastuinbouwbedrijven

Met name aan de Henegouwerweg (N207), de Kromme Esse en de Zwarte Weg bevinden zich sierteelt- en glastuinbouwbedrijven. Bijbehorende bedrijfsbebouwing, bedrijfswoning(en) en voorzieningen als boogkassen, silo's en warmtebuffers zijn geconcentreerd aan de wegzijde. Verspreid in polder Bloemendaal komen kassen voor. Binnen de sierteeltcontour zijn deze hoofdzakelijk ondersteunend voor de sierteelt. De verspreide glasopstanden buiten de sierteeltcontour zijn ook hoofdzakelijk ondersteunend (geweest) voor de sierteelt.



Afbeelding 2.3: Sierteelt en glastuinbouw

### Overige functies

Naast voornoemde agrarische functies, zijn meerdere burgerwoningen, in sommige gevallen met ondergeschikte (bedrijfsmatige) activiteiten aan huis aanwezig in de polder. De polder is toegankelijk voor wandelaars en voor recreatie aantrekkelijk.

De Winterdijk is een smalle kade met een hoge belevingswaarde. Over deze dijk loopt een gemarkeerde route, namelijk de Weegjeroute. Er zijn onlangs twee wandelpaden aangelegd over het terrein van Staatsbosbeheer. Het eerste rondwandelpad van Otweg, Winterdijk via weilanden terug naar Otweg is in 2012 gerealiseerd. Het tweede wandelpad van de Winterdijk naar de Bloemendaalseweg is medio 2013 gereed gekomen. Beide paden zijn jaarrond opengesteld voor bezoekers.

### Infrastructuur

De Henegouwerweg, de Brugweg / Zwarteweg en de Bloemendaalseweg zijn van belang voor de verkeersontsluiting van de polder Bloemendaal. De betreffende ontwikkellocaties van dit bestemmingsplan liggen aan één van deze wegen.



Afbeelding 2.4: Wegen Polder Bloemendaal

### Technische infrastructuur

Wat betreft de planologisch relevante kabels en leidingen, is vermeldenswaard dat er in de polder Bloemendaal een drinkwatertransportleiding ligt. Deze transportleiding ligt zuidelijk van het perceel Henegouwerweg 103 en in oostelijke richting naar de Bloemendaalseweg bij de onderdoorgang met de A12. Daarnaast ligt in een klein gedeelte van de zuidwestelijke hoek van de polder een hogedruk aardgastransportleiding. Aangezien deze leidingen niet over de percelen van de onderhavige locaties lopen, maken ze geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Door de polder Bloemendaal en over een deel van de locaties van dit bestemmingsplan loopt een straalpad. Voor dit straalpad is een beschermende regeling opgenomen in dit bestemmingsplan.

## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Algemeen

Voor het gebied ten oosten van de kern Waddinxveen is op 14 december 2011 de *Inrichtingsvisie Weids Bloemendaal* vastgesteld. Het betreft een visie omtrent het behoud en de versterking van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden in combinatie met de ontwikkeling van recreatieve waarden. Om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor de polder Bloemendaal mogelijk te maken, dient verspreid liggende glastuinbouw en sierteelt te worden gesaneerd in combinatie met herontwikkeling in het sierteeltconcentratiegebied in het noordwestelijk deel van de polder.

Geïnspireerd door deze inrichtingsvisie hebben de in de polder gehuisveste kwekers en de gemeente Waddinxveen onderzocht welke mogelijkheden er zijn om met behulp van de Provinciale Ruimte voor Ruimte regeling de polder opnieuw in te richten. Dit heeft geleid tot de rapportage *Ruimtelijke kwaliteitswinst herontwikkeling sierteeltbedrijfslocaties (2013)* en het *Ontwikkelingsplan Sierteelt Polder Bloemendaal (2013)*.

De hoofdlijnen uit de rapportages zijn in dit hoofdstuk opgenomen. De rapportages zelf gelden als (separate) bijlagen 1 en 2 bij dit bestemmingsplan.

### 3.2 Hoofdlijnen van het plan in relatie tot de principeverzoeken

De concrete uitwerking van de initiatieven in het voorliggende bestemmingsplan heeft geleid tot enkele wijzigingen ten opzichte van de eerdere principeverzoeken:

#### Sierteeltconcentratiegebied

Passend binnen de exploitatieovereenkomst '*herinrichting sierteeltconcentratiegebied*' (collegebesluit 9 juli 2013) zijn bouwvlakken verplaatst en zijn enkele nieuwe bouwvlakken opgenomen. In aansluiting op deze bouwvlakken wordt conform het geldende bestemmingsplan Landelijk Veer onder voorwaarden de mogelijkheid geboden kassen te realiseren tot maximaal 1/3 van het totale bedrijfsperceel. Als voorwaarden gelden hierbij dat sprake moet zijn van een volwaardig bedrijf, dat er geen onevenredige hinder op omliggende bedrijven optreedt, dat er voldoende watercompensatie is en dat er voldoende landschappelijke inpassing plaatsvindt. In de basis is het realiseren van (nieuwe) bedrijfswoningen niet toegestaan.

#### Clusters 1 en 2

De (nieuwe) woningen krijgen een gecombineerde ontsluiting door middel van een parallelweg die slechts op twee punten aantakt op de Henegouwerweg. Eén van deze punten valt samen met de ontsluiting van het sierteeltconcentratiegebied. Ten opzichte van de eerder ingediende principeverzoeken (waar uit was gegaan van meerdere ontsluitingen vanaf de Henegouwerweg), is dit een verbetering van de verkeersveiligheid. Enkele compensatiewoningen zijn (deels) buiten de maximale bebouwingsafstand van 150 meter vanaf de Henegouwerweg gesitueerd, om zo voldoende afstand tot de bestaande woningen te kunnen garanderen. Door deze situering blijven doorzichten voldoende behouden en ontstaat een rustig landschappelijk beeld.

#### Cluster 3

1 compensatiewoning uit dit cluster is doorgeschoven naar cluster 6. Cluster 3 biedt onvoldoende ruimte om 3 compensatiewoningen te realiseren, ook gelet op de afstandeisen ten opzichte van bestaande bebouwing en vanwege de geluidsbelasting van de Henegouwerweg. Cluster 6 biedt meer mogelijkheden wat betreft de afstanden tot de bestaande bebouwing en ten opzichte van de geluidsbelasting van de Henegouwerweg. Hierdoor kunnen hier 6 in plaats

van 5 woningen worden gerealiseerd. Cluster 7 biedt ook hiervoor geen ruimte omdat hier bij recht 3 woningen zijn toegestaan en met een wijzigingsbevoegdheid 4 woningen. In dit bestemmingsplan is de nieuwe uitwerking van cluster 3 opgenomen, als aanvulling op het principeverzoek van 6 februari 2013.

Ten opzichte van het voorontwerp zijn de 2 compensatiewoningen in oostelijke richting opgeschoven, vanwege de geluidsbelasting van de Henegouwerweg. Door deze nieuwe situering kan voor beide woningen een hogere geluidswaarde worden aangevraagd, omdat de geluidsbelasting binnen de maximale ontheffingswaarde van 53 dB ligt. Een en ander betekent dat de onderlinge afstand tussen de compensatiewoningen kleiner is dan in de beleidsregels is vastgelegd. Tevens wordt de 150 m grens vanaf de Henegouwerweg overschreden voor wat betreft het erf van de woonbestemming. Landschappelijk levert dit geen knelpunten op.

De ontsluitingsweg naar de beide compensatiewoningen is op enige afstand van het bestaande perceel Henegouwerweg 115/116 gesitueerd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan privacy.

#### Cluster 4

Op het perceel Bloemendaalseweg 22a (locatie bedrijf Tas) was in het principeverzoek de oprichting van een tuincentrum voorzien. Aangezien de provincie hiermee niet akkoord kan gaan, voorziet het bestemmingsplan hier niet in en is ter plaatse een bouwvlak opgenomen voor hobbymatig agrarisch gebruik. Een compensatiewoning bleek vanwege milieutechnische redenen niet haalbaar. Een deel van het contingent wordt naar elders verplaatst.

Voor het perceel Bloemendaalseweg 14a (locatie bedrijf Vergeer) waren in het voorontwerpbestemmingsplan 2 compensatiewoningen opgenomen. Ook hier bleken compensatiewoningen niet mogelijk en is de eerder aangegeven Tuin- en woonbestemming omgezet naar Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden (AW-NL).

#### Cluster 5

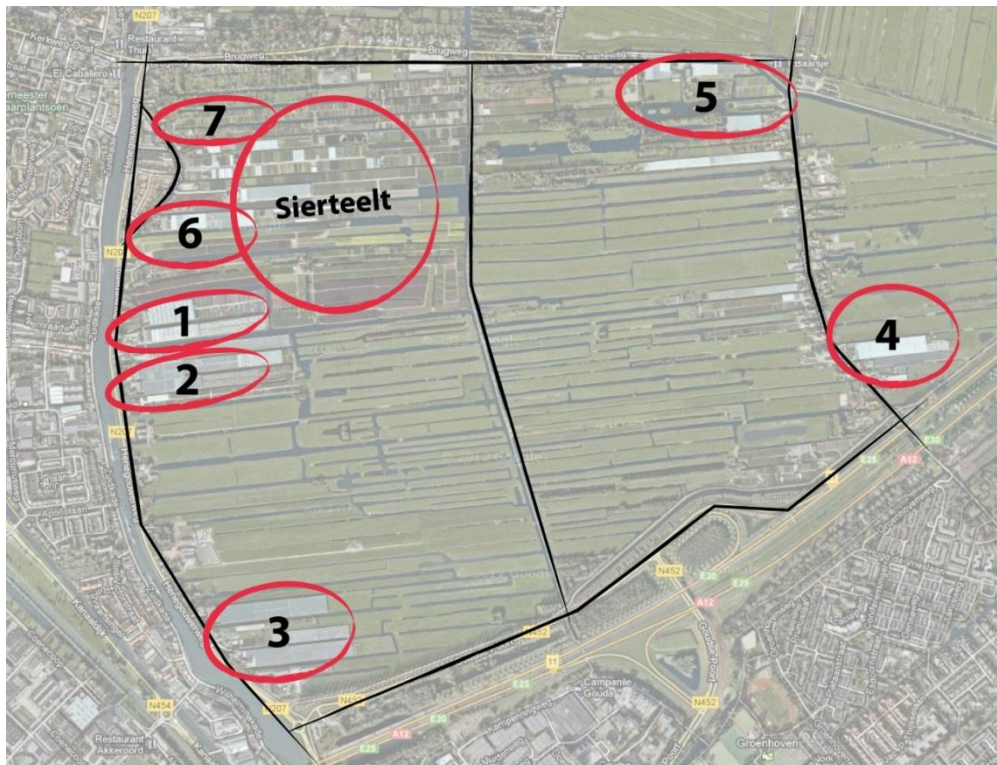
In het bestemmingsplan is gekozen voor de situering van 4 compensatiewoningen direct aan de Zwarteweg en 1 woning in de tweede lijn, in plaats van 5 woningen direct aan de Zwarteweg. Door deze gewijzigde opzet ontstaan ruimere doorzichten naar de polder. Tevens wordt extra water gerealiseerd in aansluiting op de aanwezige veenputten. Ten opzichte van het principeverzoek zijn 2 compensatiewoningen op perceel Bloemendaalseweg 7a (locatie Blonk) vervalten. De eigenaar heeft besloten (nog) geen toepassing aan de Ruimte voor Ruimte-regeling te willen geven en zijn sierteeltbedrijf te continueren.

#### Cluster 6

Naar aanleiding van overleg met omwonenden zijn de op het zuidelijk deel geprojecteerde woningen op ruimere afstand van de bestaande woning aan de Henegouwerweg 96 geprojecteerd en is in de tussenliggende ruimte een waterpartij voorzien. Tevens is de nokrichting in de lengterichting van het perceel vastgelegd, waardoor ook de doorzichten vanuit deze woningen zijn geoptimaliseerd.

#### Overlooplocatie Kromme Esse (cluster 7)

Een deel van deze locatie achter Kromme Esse 2 ligt binnen de rode contour. Bij recht zijn hier 3 compensatiewoningen toegestaan, waarbij contingent wordt ingezet van saneringslocatie cluster 2. Via een wijzigingsbevoegdheid zijn extra compensatiewoningen mogelijk, waarbij ook contingent moet worden ingezet. Door realisering van deze locatie hoeven elders in de polder geen woningen te worden gerealiseerd.



Afbeelding 3.1: De clusters

### 3.3 Ruimtelijke kwaliteitswinst

Ruimtelijke kwaliteitswinst in de polder Bloemendaal is te behalen door behoud en herstel van dit open waterrijk polderlandschap, waar bedrijvigheid en natuur- en landschapsbeheer op elkaar zijn afgestemd.

Om dit te kunnen realiseren is het saneren van gebouwen, kassen en boom- en sierteeltgrond op een aantal locaties in de polder noodzakelijk. De vrijkomende gronden krijgen dan een functie voor grasland, weide en natuur met waterpartijen in lijn met de inrichtingsvisie Weids Bloemendaal. Tevens worden op enkele zorgvuldig gekozen locaties woningen (op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling) ingepast. Daarnaast vindt versterking van de (glas)tuinbouwsector binnen het sierteeltconcentratiegebied plaats, door nieuwe vestiging toe te staan en de situatie te optimaliseren. Daarbij wordt ook glas voor glas toegepast (inpassing van de glasrechten van het voormalige bedrijf Eurostek (Stolwijk)). Voorts voorziet dit bestemmingsplan in het omzetten van enkele bedrijfswoningen naar burgerwoningen en in een enkel geval naar een plattelandswoning.

### 3.4 Ruimte voor ruimte regeling polder Bloemendaal

De gemeente Waddinxveen heeft gebaseerd op de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling en inrichtingsvisie Weids Bloemendaal voor polder Bloemendaal navolgende uitgangspunten en ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld en verwoord in het door de gemeenteraad van Waddinxveen vastgestelde *Beleidsdocument Polder Bloemendaal Toepassing Ruimte voor Ruimte-regeling: de kaders (februari 2012)*. Als basis voor de regeling geldt de ruimtelijke kwaliteitswinst als doelstelling.

#### Basisuitgangspunten

Het betreft de volgende uitgangspunten:

- Op basis van de inrichtingsvisie is de toepassing van de regeling mogelijk voor zowel de sanering van glasopstanden, agrarische bedrijfsbebouwing en sierteeltgronden. Bij toepassing van de regeling geldt de eis dat zowel de saneringslocatie als de compenserende bebouwing buiten de hiertoe aangewezen concentratiegebieden (glastuinbouw en sierteelt) zijn gelegen.
- De compensatiewaarde volgt uit de te saneren oppervlakte (provinciaal kader) waarbij de sloop van iedere 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen, iedere 5.000 m<sup>2</sup> kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt één compensatie-eenheid oplevert. Deze compensatie-eenheid is ge-

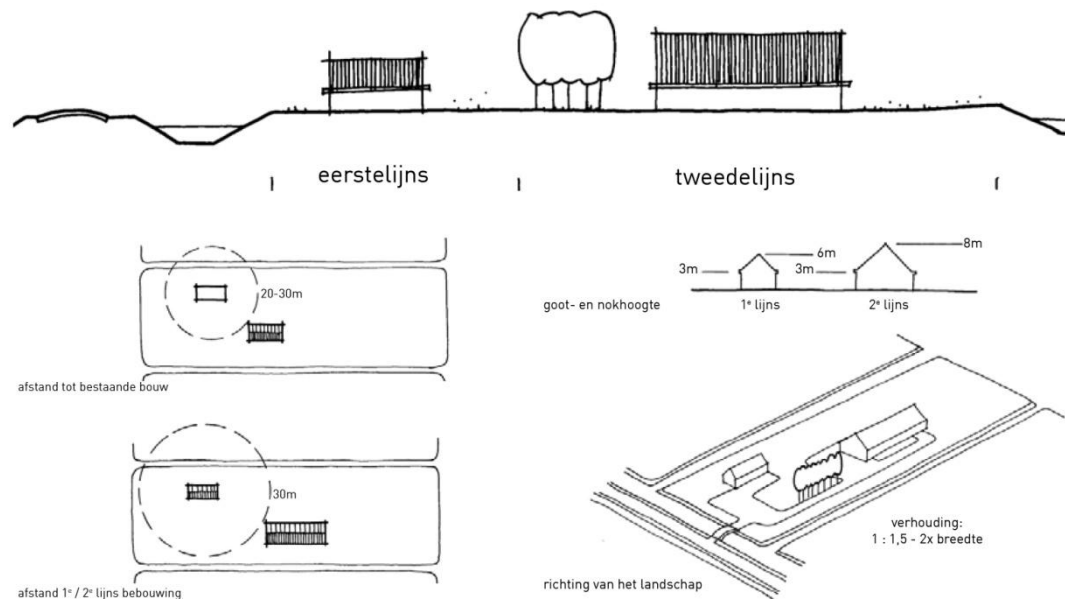
waardeerd op een woonruimte van 600 m<sup>3</sup> exclusief kelders en vergunningsvrije bouw mogelijkheden. Verrekening vindt plaats door deling op het te realiseren volume.

- Aanvullend hierop geldt dat met de sanering van sierteeltgronden per sanering (gerelateerd per bedrijf) maximaal één compensatie-eenheid verkregen kan worden. Bij de inzet van sierteeltgronden is de feitelijke situatie bepalend.
- Er geldt een maximum van drie wooneenheden per saneringslocatie (gerelateerd per bedrijf) niet gerelateerd aan de compensatie-eenheden.
- De invloed op de omgeving dient bij inpassing de nieuwe woonfunctie gewaarborgd te zijn. Hierbij is vooral het milieutechnische aspect van belang, aangezien de inpassing geen belemmeringen mag opleveren voor omliggende bedrijvigheid.

### Inpassingskaders

Voor de inpassing van (compensatie)woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- Er mag geen sprake zijn van verdere verdichting van de linten.
- De bestaande watergangen en zichtlijnen dienen behouden te blijven.
- Er dient aandacht te worden besteed aan de maat, de schaal en de richting van het landschap.
- De bouwvolumes dienen landschappelijk te worden ingepast waarbij sprake is van natuur en groenverbetering.
- Realisatie van meerdere woningen per volume is mogelijk mits het maximum aantal woningen per saneringslocatie (3) niet overschreden wordt.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen eerstelijns en tweedelijns bebouwing, waarbij de eerstelijns bebouwing binnen 50 meter vanaf de weg ligt en de tweedelijns binnen 150 meter.



Afbeelding 3.2: Afstand 1<sup>o</sup>/2<sup>o</sup> lijnsbebouwing

### Realisatie compensatiewoningen elders

Bij realisatie op een locatie anders dan de saneringslocatie gelden in de basis de opgestelde kaders. Voor zover realisatie ter plaatse niet mogelijk wordt geacht, wordt de provinciale beleidslijn (in aansluiting op of nabij de bebouwingscontour) gevolgd. Echter, dit maakt dat beperkte afwijking van deze kaders aan de orde kan zijn. Voor deze locaties is maatwerk vereist.

Toepassing hiervan is in het voorliggende bestemmingsplan aan de orde, omdat volledige realisatie van de compensatiewoningen niet altijd mogelijk is. Vanwege de milieuhindercirkel van het pluimveebedrijf aan de Henegouwerweg zijn geen compensatiewoningen mogelijk op de saneringslocatie van bedrijf De Jong. Tevens kunnen in hetzelfde cluster 3 op de saneringslocatie van bedrijf Pijpers beter 2 woningen dan 3 woningen worden ingepast, waardoor 1 woning is doorgeschoven naar cluster 6. Binnen het plangebied is cluster 7 als overlooptlocatie opgeno-

men, terwijl ook compensatie woningen elders buiten de polder zijn voorzien. Laatstgenoemde woningen maken geen deel uit van dit bestemmingsplan.

### 3.5 Compensatiewoningen

De voorziene sanering van glastuinbouw en sierteelt, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, in combinatie met de rekenregels leidt tot 33 compensatiewoningen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 31 woningen mogelijk. Voor de berekening wordt verwezen naar de betreffende tabel in hoofdstuk 4 van de rapportage *Ruimtelijke kwaliteitswinst herontwikkeling sierteeltbedrijfslocaties (2013)*.

#### Woonkavels

De situering van de nieuwe woonkavels is zorgvuldig gekozen. De situering van de compensatiewoningen is gebaseerd op de gestelde randvoorwaarden met betrekking tot ligging en omvang, zoals hiervoor bij de basisuitgangspunten en inpassingskaders is vermeld. Voor de onderscheiden locaties heeft een analyse plaatsgevonden van de huidige ruimtelijke beleving, het bestaand gebruik en de functies op aangrenzende gronden en de mogelijkheden voor te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst.

Sloop van kassen met bedrijfsbebouwing zorgt er voor dat de openheid van de polder op die plekken wordt hersteld. Dit in combinatie met transformeren van de betreffende sierteeltpercelen naar grasland (weide / natuur), levert een belangrijke bijdrage aan de beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst. Een en ander betekent ook dat zichtlijnen op de polder worden hersteld en versterkt.

De nieuwe woningen zijn zo goed mogelijk landschappelijk ingepast. Daarbij is ook rekening gehouden met zichtlijnen vanuit de bestaande woningen en het verkavelingspatroon van de polder. Tevens is ingespeeld op de ligging van de diverse watergangen. Langs deze watergangen zijn bebouwingsvrije zones opgenomen, waardoor zicht op de polder mogelijk is. Door de bebouwing te concentreren in de eerste en tweedelijns zone in combinatie met de sanering van het verspreide glas in de polder, wordt de openheid en weidsheid van de polder ook benadrukt.

Voor de ontsluiting van de woningen is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande mogelijkheden en inritten op de aanliggende wegen. De clusters 1, 2 en 6 nabij de Henegouwerweg hebben een gecombineerde ontsluiting, met aftakking op de nieuwe ontsluitingsweg voor het sierteeltgebied.



Afbeelding 3.3: Ontsluiting vanaf Henegouwerweg

Bij de situering van de woonkavels is maatwerk toegepast om aan de gestelde randvoorwaarden met betrekking tot onder meer de onderlinge afstanden tussen de woningen te kunnen voldoen. In een enkel geval waar moest worden afgeweken is dit gemotiveerd in de rapportage *Ruimtelijke kwaliteitswinst herontwikkeling sierteeltbedrijfslocaties (2013)*.

Opgemerkt wordt dat de heer Vergeer (saneringslocatie Bloemendaalseweg 22a) momenteel onderzoekt of een andere locatie aan de Bloemendaalseweg meer geschikt is. Mocht dit zo zijn, dan dient daarvoor eerst een principeverzoek te worden ingediend. Onder voorwaarde dat Burgemeester en Wethouders akkoord gaan, zou het alternatieve plan in het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden ingebracht.

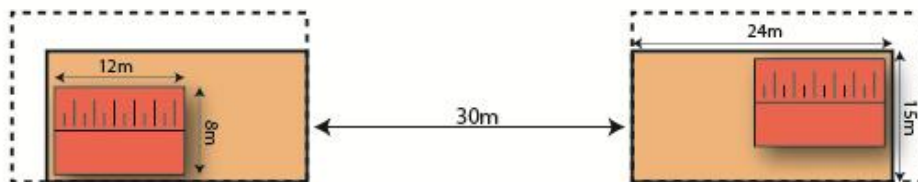
### Wijze van bestemmen

Vanuit beleidsregels zijn compensatiewoningen toegestaan met een:

- maximale breedte:
  - 7 meter 1<sup>e</sup> lijnsbebouwing Bloemendaalseweg en Zwarteweg;
  - 9 meter 1<sup>e</sup> lijnsbebouwing Henegouwerweg
  - 12 meter 2<sup>e</sup> lijnsbebouwing bovengenoemde wegen;
- maximale nokhoogte van 8 meter\*);
- maximale goothoogte van 4 meter\*);
- inhoud van 600m<sup>3</sup> met mogelijke vergroting tot maximaal 750m<sup>3</sup>;
- lengte-breedte verhouding is "lengte = 1,5-2 x breedte".

\*) deze maatvoering wijkt af van de oorspronkelijke eisen uit het *Beleidsdocument Polder Bloemendaal Toepassing Ruimte voor Ruimteregeling (februari 2012)*, om beter in te kunnen spelen op eisen vanuit de woningmarkt en is in overeenstemming met bestemmingsplan Landelijk Veen voor wat betreft de nokhoogte

Vanuit deze regels zijn verschillende oppervlaktematen van de woningen mogelijk (bijvoorbeeld 8 x 12 m., of 7,5 x 15 m., etc.). De bouwvlakken vormen de kaders waarbinnen de woningen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken zijn doorgaans 12 x 24 m. en bieden hierdoor enige vrijheid en schuifruimte voor de situering van de woningen, zoals onderstaande afbeelding laat zien.



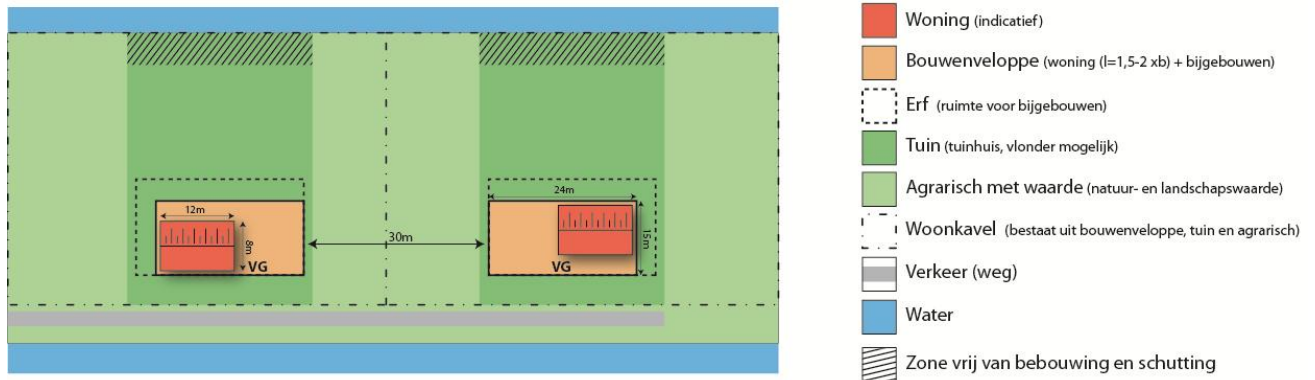
Afbeelding 3.4: Principe van het bouwvlak, de woning valt hier binnen

Voor de te realiseren woonkavels is per kavel een oppervlak van circa 1.000 m<sup>2</sup> voor de bestemmingsvlakken Wonen en Tuin aangehouden. Binnen deze 1.000 m<sup>2</sup> behoren:

- het bouwvlak voor de woning en bijgebouwen
- de tuin;
- de niet bebouwbare zone langs de watergangen;
- de ontsluiting van de woonkavel.

Gronden die wel worden uitgegeven, maar niet tot het bouwperceel behoren krijgen een agrarische landschaps- en natuurwaarde bestemming. In de volgende afbeelding is dit principe schematisch inzichtelijk gemaakt.





Afbeelding 3.5: Principe van woonkavel (circa 1.000 m<sup>2</sup>) met overige functies

### 3.6 Sierteeltgebied

Het oppervlak van het sierteeltgebied bedraagt circa 49,3 ha. In dit gebied zijn 7 sierteeltbedrijven gevestigd. De sierteelt vindt plaats in volle grond en potcontainerenteelt, zowel in de openlucht, als in (tunnel)kassen. Het betreft overwegend plantgoed (variërend van coniferen, buxus, rododenderons etc.).

Naast de bestaande bedrijven worden in het sierteeltgebied mogelijkheden geboden voor nieuwvestiging van bedrijven die elders in de polder worden gesaneerd. De inrichting van de nieuwe percelen zal zodanig zijn dat deze voldoet aan de moderne eisen van bedrijfsvoering. In het plan is voorzien in een nieuwe ontsluitingsweg. Met deze weg wordt de beoogde herverkaveling mogelijk. Tevens kunnen hierdoor de nieuwe bedrijfscentra en de kassen zo ver mogelijk van de (bestaande) woningen worden gerealiseerd.

In afbeelding 3.6 is de toekomstige situatie voor het sierteeltgebied inzichtelijk gemaakt. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor drie bedrijfswoningen.

#### Wijze van bestemmen

Bedrijfsgebouwen en kassen dienen binnen de bouwvlakken te zijn gesitueerd. Passen de kassen niet binnen het bouwvlak, dan dienen ze aansluitend te worden gerealiseerd.

Aangezien de bestaande bouwvlakken tamelijk dicht tegen de Henegouwerweg of tegen de Kromme Esse aanliggen en de kavels in dit gebied extreem lang zijn, zijn de bouwvlakken meer naar het midden van de percelen gesitueerd.

Hierdoor ontstaan meer courante bedrijfseconomische kavels, waarbij ook de interne logistiek van de bedrijven kan worden verbeterd. Bedrijven met bedrijfsbebouwing nabij de Kromme Esse, kunnen ook in de toekomst anticiperen op centralisatie van de bebouwing naar het midden van het perceel.

Bij de situering van de bouwvlakken is rekening gehouden met de ligging van de bestaande woningen en de in het kader van de ruimte voor ruimteregeling te ontwikkelen nieuwe woonkavels. Hiervoor zijn de geldende afstandseisen tussen kassen en woningen gehanteerd (zie verder ook hoofdstuk 5. Milieu).

Voor de 7 bedrijven zijn in totaal 13 bouwvlakken (bedrijfsbebouwing en kassen) met een totaal oppervlak van circa 3 ha in het plan opgenomen. Voor elk bedrijf is, wanneer ze over een bouwvlak beschikken, bij recht 3.000 m<sup>2</sup> kas toegestaan. Voor bedrijven die al kassen hebben (of vergunningen daarvoor hebben) komt deze 3.000 m<sup>2</sup> boven de bestaande glasrechten. In bijlage 7: *Bestaande situatie kassen en bouwvlakken* bij deze toelichting is de uitwerking van de glasrechten opgenomen. Het totale oppervlak aan glasrechten (toegestane kassen) binnen het sierteeltgebied komt hiermee op 4,3 ha.

Via een wijzigingsbevoegdheid mag, met inachtneming van de Beleidsnota Landschapscompensatie Sierteelt, het oppervlak aan kassen per bedrijf worden verhoogd tot maximaal 1/3 van het aaneengesloten bedrijfsperceel. Dit komt overeen met circa 13,8 ha (zie verder hoofdstuk 6).

Kassen dienen binnen en aangrenzend aan het bouwvlak te worden gerealiseerd.

### 3.7 Omzetting bedrijfswoningen

Dit bestemmingsplan maakt de omzetting van 14 bedrijfswoningen naar 13 burgerwoningen en naar één plattelandswoning mogelijk.

Tabel 3.1: Omzetting bedrijfswoningen

Weg	Huisnummers	Omzetting naar
Bloemendaalseweg	5, 13a, 14a, 14b, 14c, 16, 18	burgerwoning
Henegouwerweg	100a, 102b, 102c, 102d, 115, 116, 118, 119b	burgerwoning
Zwarteweg	4, 4a	burgerwoning
Kromme Esse	14	burgerwoning
Bloemendaalseweg	7a	plattelandswoning

De onderbouwing van deze omzettingen is in hoofdstuk 5 'Milieu' opgenomen. Voor de wijze van bestemmen wordt aangesloten op het gangbare systeem in de gemeente Waddinxveen (zie hoofdstuk 6).

### 3.8 Inrichtingsschets ruimte voor ruimte polder Bloemendaal

Aansluitend op voorgaande planbeschrijving is de toekomstige situatie op basis van de ruimte voor ruimte voorstellen voor de polder Bloemendaal inzichtelijk gemaakt in de rapportage *Ruimtelijke kwaliteitswinst herontwikkeling sierteeltbedrijfslocaties (2013)*, bijlage 1 bij dit bestemmingsplan.

## 4 **Beleid**

### 4.1 **Algemeen**

In dit hoofdstuk zijn de aanknopingspunten van het relevante overheidsbeleid voor het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

### 4.2 **Rijksbeleid en Europese richtlijnen**

Vanuit het Rijk zijn voor dit bestemmingsplan de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) het meest relevant. De Europese richtlijnen met betrekking tot archeologie, flora en fauna en luchtkwaliteit zijn in het Rijksbeleid en regelgeving opgenomen en vinden hun doorwerking naar de lagere overheden.

De SVIR (vastgesteld op 13 maart 2012) bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt onder meer de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. Hierbij hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. De betekenis van de nationale structuurvisie voor bestemmingsplannen in zijn algemeenheid is beperkt. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provincie en vooral de gemeente.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Vanuit de SVIR zijn, behoudens de ladder voor duurzame verstedelijking, geen specifieke ontwikkelingen relevant voor dit bestemmingsplan.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor het onderhavige bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte polder Bloemendaal leidt toepassing van deze ladder tot de volgende constatering:

- de voorgenomen ontwikkeling van de compensatiewoningen vindt voor een deel plaats in de bebouwingscontour van Waddinxveen. Het betreft hier een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van een historische polder in het veenweidegebied. Dit wordt bereikt door sanering van het verspreide glas en sierteelt in het plangebied in combinatie met ruimte voor ruimte woningen en concentratie van glas en sierteelt in het aangewezen concentratiegebied. De planontwikkeling is vastgelegd in de *Inrichtingsvisie Weids Bloemendaal* en wordt beleidsmatig en financieel door de provincie Zuid-Holland ondersteund.
- voor het sierteeltconcentratiegebied in dit bestemmingsplan zijn bedrijven beschikbaar. In samenspraak met de gemeente hebben zij de plannen voor ontwikkeling en inrichting opgesteld. Dit geldt ook ten aanzien van de saneringsverplichting op de vertreklocaties. De voorziene woonkavels voor de compensatiewoningen passen binnen het gemeentelijk beleid en de woonvisie en zullen voor de particuliere markt worden ontwikkeld.

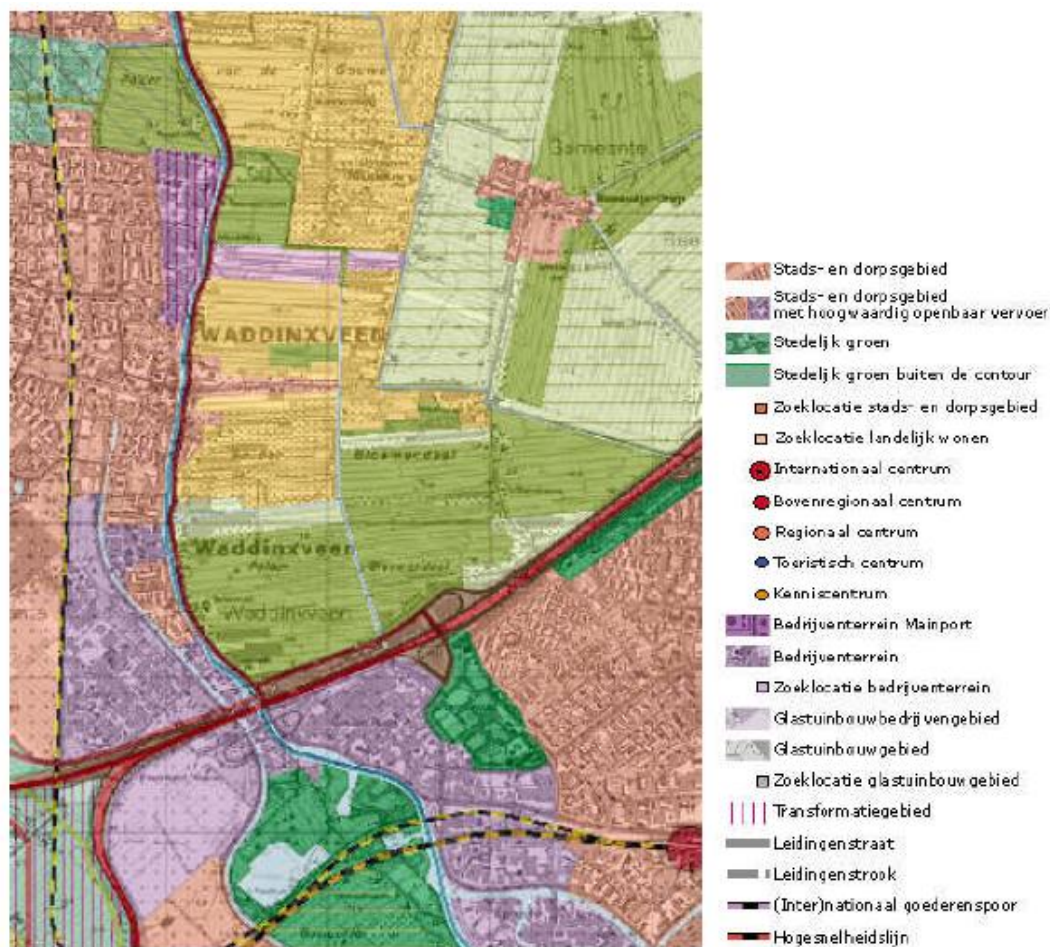
De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd, waaronder archeologie, ecologie en luchtkwaliteit vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Vanuit het Barro zijn er voor dit bestemmingsplan geen regels van toepassing omdat er bij de onderhavige planontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

### 4.3 Provinciaal beleid

Vanuit het provinciaal beleid van de provincie Zuid-Holland zijn de provinciale structuurvisie (PSV) 'Visie op Zuid-Holland' (vastgesteld op 2 juli 2010) met bijbehorende Verordening Ruimte (inclusief herziening) met regels van belang.

De kern van de PSV is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door de realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. Op de kaart van de provinciale structuurvisie is het plangebied polder Bloemendaal aangegeven als agrarisch landschap met in het noordwestelijke deel sierteelt.



Afbeelding 4.1: Uitsnede structuurvisie Zuid-Holland, opgenomen in ontwerpbestemmingsplan Landelijk Veen

De provinciale ruimtelijke verordening is tegelijk met de structuurvisie vastgesteld en stelt algemene regels aan bestemmingsplannen, met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de in de provinciale verordening opgenomen regels ten aanzien bestemmingsplannen. De beoogde planontwikkeling past binnen de gestelde regels van ondermeer 'bebouwing in gebieden buiten de bebouwingscontour' (art. 3), 'agrarische bedrijven' (art. 4) en 'Ecologische Hoofdstructuur' (art.5).

Ten aanzien van art. 3: Bebouwingscontour van de verordening wordt opgemerkt dat de ontwikkellocaties (cluster 3, 4 en 5) van dit bestemmingsplan weliswaar buiten de bebouwingscon-

tour liggen, maar passen binnen de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit geldt ook voor de ontwikkelclusters 1, 2 en 6. Deze laatst genoemde clusters gaan overigens deel uitmaken van de bebouwde kom, vanwege de beoogde grensaanpassing. Cluster 7 ligt reeds binnen de bebouwde kom.

Wat betreft art. 4: Agrarische bedrijven, maken de betreffende ontwikkellocaties deel uit van het aangewezen boom- en sierteeltgebied. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven met boom- en sierteelt is hier mogelijk. Voor bestaande volwaardige sierteeltbedrijven is het beleid er op gericht om voldoende uitbreidingsmogelijkheden te bieden voor een duurzame bedrijfsvoering. In het voorliggende bestemmingsplan is hierop geanticipeerd.

Ten aanzien van art. 5: Ecologische Hoofdstructuur wordt opgemerkt dat het graslandgebied in de polder Bloemendaal grotendeels als EHS is begrensd. De bestaande bedrijfspercelen (inclusief kassen en sierteelt) vallen buiten de EHS. Er is geen belangrijk weidevogelgebied binnen het plangebied aanwezig. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is ook natuurontwikkeling aan de orde.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de provinciale verordening. Dit geldt eveneens ten aanzien van de herziening van de verordening die op 23 februari 2011 is vastgesteld.

### 4.4 Regionaal beleid

Voor dit bestemmingsplan bieden de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Regio Boskoop (ISGRB), het 'Veenweideconvenant Gouwe Wiericke' en de 'Beleidsnota Landschapscompensatie Sierteelt' aanknopingspunten.

Op 16 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Waddinxveen de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Regio Boskoop voor het grondgebied van Waddinxveen vastgesteld.

In de ISV is voor polder Bloemendaal opgenomen dat "wordt voorzien dat voor die bedrijven die thans een feitelijke sierteeltbestemming hebben hun bedrijfsmogelijkheden worden geëerbiedigd." Voor bedrijven die op de huidige locatie willen uitbreiden, wordt de hoeveelheid toe te stane glasopstanden bepaald die ruimte zal bieden tussen de huidige rechten en de provinciale regeling. Voor bedrijven die willen verplaatsen of stoppen zal een nadere regeling worden opgesteld."

Op basis van de ISV is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen voor het concentratiegebied voor de sierteelt, waardoor aan bedrijven binnen dit gebied meer mogelijkheden worden toegekend dan daar buiten.



*Afbeelding 4.2: Uitsnede visiekaart ISV polder Bloemendaal*

Op voorgaande afbeelding van de uitsnede van de visiekaart van de ISV polder Bloemendaal, is het sierteeltconcentratiegebied aangegeven in het noordwestelijk deel van de polder, waarvoor maatwerk met betrekking tot de inpassing van de bedrijven wordt gevraagd. Tevens geeft de visiekaart een indruk van de beoogde 'groene' ontwikkeling van de polder met behoud en versterking van de openheid.

Het Veenweideconvenant Gouwe Wiericke is op 12 februari 2010 ondertekend door de provincie Zuid-Holland, de betrokken gemeenten (waaronder Waddinxveen) en de Hoogheemraadschappen Rijnland en De Stichtse Rijnlanden.

Vanuit het investeringsprogramma Gouwe Wiericke zijn financiën beschikbaar voor herstel van het landschap en het vergroten van de recreatieve betekenis van de polder Bloemendaal. De doelen en afspraken die voor polder Bloemendaal relevant worden geacht, zijn in de inrichtingsvisie voor Weids Bloemendaal doorvertaald. Het voorliggende bestemmingsplan sluit hierop aan.

In de Beleidsnota Landschapscompensatie Sierteelt is de opzet van een compensatiefonds uitgelicht, waarbij de initiatiefnemer bij uitbreiding van de glasopstanden binnen de boom- en sierteeltcontour betaalt voor het te realiseren glasoppervlak boven de 3.000 m<sup>2</sup>. De in de nota voorgestelde regeling is doorvertaald in dit bestemmingsplan.

#### **4.5 Gemeentelijk beleid**

Vanuit het beleid van de gemeente Waddinxveen zijn de 'Structuurvisie Waddinxveen 2030', de 'Inrichtingsvisie Weids Bloemendaal', de 'Woonvisie Waddinxveen 2012-2017', de 'Verkeersvisie', het 'Mobiliteitsplan' en het 'Groenstructuurplan' van belang.

In de afgelopen jaren zijn er diverse ontwikkelingen geweest, die een actualisatie van de in 2006 vastgestelde structuurvisie noodzakelijk maakten. Hiertoe is een geactualiseerde Structuurvisie Waddinxveen 2030; positief en realistisch naar 2030 vastgesteld op 3 oktober 2012. In deze structuurvisie zijn de ambities opgenomen voor een prettig woon-, werk- en leefklimaat. Daarbij is onder andere aandacht besteed aan een goede bereikbaarheid, het versterken van de kwaliteiten van het buitengebied, een passend woningbouwprogramma, een sterk centrum en goede bedrijvenlocaties.

Voor de polder Bloemendaal is het uitgangspunt de openheid van het veenweidegebied te behouden en te versterken. Door glastuinbouw en sierteelt te concentreren in het noordwestelijk deel van de polder en het verspreide glas en de sierteelt te saneren, wordt dit bereikt. Voorts wordt het belang van de polder voor natuur en recreatieve beleving in de structuurvisie onderkend.

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de beleidsintenties van de structuurvisie.

In februari 2010 hebben acht overheden, waaronder de gemeente Waddinxveen, het Veenweideconvenant Gouwe Wiericke ondertekend. Hiermee spraken zij af zich in te zetten voor duurzame ontwikkeling van het veenweidegebied 'Gouwe Wiericke', dat tussen Gouda, Alphen aan den Rijn en Woerden ligt.

Kort daarna is de Startovereenkomst Weids Bloemendaal ondertekend door de gemeentebesturen van Waddinxveen en Gouda, om zodoende invulling te geven aan het convenant voor het Waddinxveense gebied. Besloten is om in te zetten op het behoud en herstel van het weidse karakter van polder Bloemendaal, op vergroting van de recreatieve betekenis, op het zoveel mogelijk behouden van de veehouderij als drager van het landschap en daar waar mogelijk en wenselijk is, het inpassen van sierteelt.



Afbeelding 4.3: Inrichtingsvisie Weids Bloemendaal

De Inrichtingsvisie Weids Bloemendaal is op 14 december 2011 vastgesteld. Centraal in de inrichtingsvisie staat het behoud en de versterking van de kwaliteiten van het veenweidelandschap in dit deel van het Groene Hart. Daarbij wordt er gestreefd om dit gebied meer maatschappelijke waarde te geven, onder andere door het vergroten van de betekenis voor natuur en recreatie. Aanpassing van het grondgebruik aan het bestaande peil, mede om verdergaande bodemdaling tegen te gaan, is wenselijk. Er wordt ingezet op transformatie naar natuur, waarbij de landbouw als beheerder van het gebied kan blijven functioneren, met name door weidebouw. Ook Staatsbosbeheer speelt een prominente rol in het behoud en beheer van dit agrarische cultuurlandschap.

Karakteristieke landschapselementen worden waar mogelijk hersteld en beheerd. Binnen de sierteeltcontour blijft de sierteelt een beeldbepalende vorm van landgebruik. Om de recreatieve structuur te versterken wordt tevens gestreefd naar uitbreiding van het wandelroutenetwerk en de realisatie van kleinschalige recreatieve voorzieningen (uitkijkpunt e.d.).

Het voorliggende bestemmingsplan is een doorvertaling van de visie Weids Bloemendaal.

Op 19 december 2012 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Waddinxveen 2012-2017; beleid rondom wonen en woningmarkt vastgesteld. Omdat zaken omtrent wonen volop in beweging zijn, is met de woonvisie gekozen voor een werkwijze die vooraf niet alles gedetailleerd vastlegt, maar om inspeelt op de onzekerheid en matige voorspelbaarheid.

De gemeente heeft in haar structuurvisie vastgesteld dat er tot 2030 ongeveer 4.250 woningen zullen worden gebouwd. Dit getal vormt een belangrijke leidraad voor de woonvisie. Voorheen werd uitgegaan van een opgave van 6.000 nieuw te bouwen woningen tot 2030. Ongeveer de helft van de 4.250 woningen wordt voor de autonome behoefte gebouwd: de andere helft is bedoeld voor regionale opvang in de Zuidplaspolder.

Dit bestemmingsplan voorziet in circa 30 (vrijstaande) woningen verspreid over meerdere locaties in de polder. Het betreft kleinschalige kwalitatieve ontwikkelingen in de sfeer van landelijk wonen, goed passend binnen de ambities van de woonvisie.

In februari 2006 is op onderdelen een Verkeersvisie door de gemeenteraad van Waddinxveen vastgesteld. In de Verkeersvisie zijn maatregelen opgenomen om op de middellange en lange termijn het groeiende autoverkeer te reguleren. In de visie van de gemeente is het wegennet in de bebouwde kom van Waddinxveen vooral bedoeld voor het verkeer dat een herkomst of bestemming in Waddinxveen heeft. Het belangrijkste doel van het verkeersbeleid de komende jaren is het buiten Waddinxveen omleiden van verkeer dat geen herkomst of bestemming in Waddinxveen heeft.

De extra verkeersaantrekkende werking als gevolg van de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen is relatief beperkt. Het plan is niet strijdig met de verkeersvisie.

Het Mobiliteitsplan Waddinxveen 2013-2020 is op 26 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en vervangt daarmee de verkeersvisie uit 2006.

In het mobiliteitsplan staan ambities als een optimaal bereikbaar Waddinxveen, verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers, het 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. In het mobiliteitsplan staan geen detailuitwerkingen. Hiervoor worden, waar relevant, aparte plannen gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op het mobiliteitsplan.

Op 27 mei 2004 is het Groenstructuurplan vastgesteld door de gemeenteraad van Waddinxveen. Een netwerk van groene verbindingen moet ervoor zorgen dat de grote groene gebieden en de parken binnen Waddinxveen aan elkaar worden geschakeld. Dit groene netwerk bevat belangrijke ecologische waarden en gaat vaak gepaard met recreatief gebruik. Dit bestemmingsplan voorziet in ontwikkeling van natuur en water in de polder en sluit aan op de ambities van het groenstructuurplan.

#### **4.6 Conclusie**

Het bestemmingsplan ligt in lijn met het beleid van de overheden.



## 5 Water

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt voor water beschreven wat het wettelijk kader is en welke effecten op het watersysteem verwacht (kunnen) worden als gevolg van dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting van de watertoets, die in het kader van ruimtelijke (bestemmings)plannen dient te worden opgesteld. De watertoets omvat het integrale proces van informeren, adviseren, afwegen en het uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in deze plannen.

De gegevens zijn afkomstig uit diverse bronnen waaronder de relevante beleidsnota's van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de gemeente Waddinxveen en het Hoogheemraadschap Rijnland, het *Bestemmingsplan Landelijk Veen* en het *Ontwikkelingsplan Sierteelt polder Bloemendaal, Watersnip advies, 2013*. Tevens is in het ontwerpbestemmingsplan het wateradvies van Rijnland verwerkt.

### 5.2 Wettelijk kader

Vanuit het overheidsbeleid zijn voor dit bestemmingsplan de belangrijkste aanknopingspunten onderstaand opgenomen.

#### Rijksbeleid

Een aantal recente beleidsontwikkelingen is sturend bij het opstellen van waterplannen en hun doorwerking in bestemmingsplannen. De belangrijkste daarvan zijn de Europese Kader Richtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), de Waterwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voor gemeenten en waterschappen staan twee belangrijke mijlpalen in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), te weten:

- het uiterlijk 2027 kwalitatief (ecologisch én chemisch) op orde brengen van het watersysteem. Het kader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW);
- het uiterlijk in 2015 oppakken van de stedelijke wateropgave, voor wat betreft hemelwater, grondwater, riolering en oppervlaktewateren in beheer en onderhoud van gemeenten.

Op 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke watertaken in werking getreden, waarmee de verantwoordelijkheden voor water in de stad zijn veranderd. Particulieren hebben nadrukkelijk een eigen verantwoordelijkheid gekregen voor het overtollige regenwater en grondwater op hun perceel. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater, en heeft daarnaast expliciet een zorgplicht gekregen voor overtollig regen- en grondwater.

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. Deze wet integreert acht wetten, waaronder de Wet Gemeentelijke watertaken, met betrekking op het waterbeheer in een nieuwe wet. Tevens worden de huidige zes vergunningstelsels vervangen door een watervergunning.

In de per 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn diverse vergunningen voor onder meer bouwen, milieu, monumenten en natuurbescherming samengevoegd tot één omgevingsvergunning. Deze wet zorgt voor een vermindering van administratieve lasten en een verbetering van de dienstverlening. Zo gelden er uniforme regels en kunnen nieuwe vergunningen digitaal worden ingediend en afgehandeld.

## Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan zal inzicht moeten geven in aspecten als veiligheid en waterbeheer, de huidige situatie, de volgens het waterbeleid gewenste ontwikkelingen, de wijze waarop in het ruimtelijk beleid hiermee rekening wordt gehouden, de wijze waarop dit is vertaald naar de verbeelding (plankaart) en de planregels en het overleg met de waterbeheerders.

Een ander belangrijk beleidsdocument van de provincie Zuid-Holland is het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor de periode 2010-2015. De provincie benoemt de volgende vier kernopgaven:

1. waarborgen waterveiligheid;
2. realiseren mooi en schoon water;
3. ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening;
4. realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem.

## Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen het accent op de uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

1. veiligheid tegen overstromingen;
2. voldoende water;
3. gezond water.

Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met de klimaatveranderingen. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en hevigere buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het Waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

## Keur

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

## Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt

in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
  - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
  - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

#### Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven "end-of-pipe" maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van het straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat, zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen, het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke "end-of-pipe" aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

#### **Gemeentelijk beleid**

De gemeenten Waddinxveen en Boskoop hebben, in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard, in 2010 gezamenlijk het Waterplan Boskoop en Waddinxveen opgesteld. Voor de gemeenten is het zorgvuldig omgaan met water van groot belang, onder andere vanwege de ligging in het waterrijke landschap van de veenpolders. Het waterplan bevat een gezamenlijke visie en een maatregelenplan. De beoogde resultaten van de visie zijn 'droge voeten', schoon water en een aantrekkelijker Waddinxveen en Boskoop.

In het plan is aan de hand van de vier thema's: veiligheid en overlast, waterkwaliteit en ecologie, gebruik en beleving en beheer en ondergrond, het bestaande (water)beleid vertaald naar een optimaal watersysteem in 2030.

Om de visie in 2030 te bereiken, zijn maatregelen benoemd voor de komende vijf jaar. Het waterplan zet vooral in op de verbetering van de waterkwaliteit en ecologie. De bedoeling is meer oevers natuurvriendelijk in te richten en hier werk van te maken zodra lokaal groot onderhoud van oevers nodig is. Met de aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt de waterkwaliteit in Waddinxveen verbeterd.

Een, voor dit bestemmingsplan relevante maatregel, die Rijnland van plan is, is de realisatie van een natuurvriendelijke oever langs de watergang aan de westzijde van de Winterdijk tussen de A12 en de Molenvliet. Verder komen hiervoor in aanmerking: watergangen ter plaatse van de ecologische verbindingzone, de watergang langs de Otweg (parallel aan de N452) en, indien mogelijk, de watergang langs de Molenvliet (buiten plangebied gelegen).

### 5.3 Huidige situatie

Ten aanzien van de huidige watersituatie in de polder Bloemendaal en in de betreffende locaties van dit bestemmingsplan wordt het volgende opgemerkt.

#### Waterkwantiteit

Het waterpeil binnen de polder Bloemendaal wordt beheerd op NAP -2,29 m t.o.v. NAP. De waterafvoer van het stedelijk gebied van Gouda geschiedt via twee onderdoorgangen onder de A12, bij de Winterdijk en bij de Bloemendaalseweg. Hier zijn twee automatische stuwen die het waterpeil beheren. Er is een aantal onderbemalingen in het gebied aanwezig. Indien hier geen bemaling zou plaatsvinden, zou het maaiveld permanent onder water staan. Waterinlaat is mogelijk via de inlaat nabij het gemaal en voor het stedelijk deel van de polder, via de inlaat vanuit de Breevaart.

Een stelsel van hoofdwatgangen langs de Winterdijk, de Bloemendaalseweg en de Zwarteweg, alsmede de Molenvliet zorgen voor de hoofdwateraf- en aanvoer in de polder Bloemendaal.

#### Risico wateroverlast

Het Hoogheemraadschap van Rijnland voert dusdanige maatregelen uit dat voldaan wordt aan de normen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) die gelden voor de effecten van extreme neerslag.

#### Waterkwaliteit

In de polder Bloemendaal ligt een stelsel van hoofdwatgangen (Molenvliet en watergang langs de Winterdijk), waarop de perceelsloten aantakken. De waterkwaliteit van deze hoofdwatgangen is matig. Dit komt doordat de algenconcentratie iets te hoog is en het doorzicht te laag. De hoge algenconcentratie wordt veroorzaakt door de hoge voedselrijkheid van het water (fosfor en stikstof). Hoewel er toch redelijk veel plantensoorten voorkomen, groeien er te weinig planten, omdat de oevers deels beschoeid zijn. Aangezien er te weinig waterplanten aanwezig zijn, is de macrofauna matig ontwikkeld en is de visstand waarschijnlijk ook niet goed.

De situatie van de diverse perceelsloten lijkt op basis van waarnemingen beter te zijn. Er zijn meer waterplanten, waaronder Krabbescheer, aanwezig. De hoofdwatgangen staan meer onder invloed van het water uit het stedelijk deel van de polder en het ingelaten water uit de Gouwe. De perceelsloten zijn hierdoor minder beïnvloed en zullen meer neerslaggevoed zijn. Hierdoor kan de waterkwaliteit hier beter zijn.

### 5.4 Toekomstige situatie

Voor het zuidelijk deel van het sierteeltgebied (percelen van Vergeer, Valk, Oudijk en voorheen 't Heestertje / Stolwijk nu Bloemendaal / Bremmer) is het *Ontwikkelingsplan Sierteelt polder Bloemendaal, 2013, (bijlage 2 bij dit bestemmingsplan)* opgesteld. Het gebied heeft in de huidige staat onvoldoende drooglegging voor de boomkwekerij. Een peilverlaging van tenminste 15 cm, wordt noodzakelijk geacht om de maaiveldddaling van de achterliggende 30 jaar enigszins te compenseren.

Door de realisering van nieuwe bedrijfsruimten, kassen en aanleg van containervelden zal het verhard oppervlak toenemen. Door het graven van nieuw water wordt dit gecompenseerd. De waterbalans laat een overschot van circa 750 m<sup>2</sup> zien.

Voor het noordelijk deel van het sierteeltgebied zijn de plannen nog niet uitgekristalliseerd. De hier aanwezige watergangen zijn in dit bestemmingsplan als zodanig bestemd.

Op de betreffende clusters waar de compensatiewoningen zijn voorzien, bedraagt het totaal oppervlak aan te saneren verharding (glas + steen, zie contingententabel in rapportage ruimtelijke kwaliteitswinst) circa 13 ha. Ten behoeve van de woningen worden geen watergangen gedempt, waardoor er geen compensatie van water hoeft plaats te vinden. Er ontstaat daarentegen een overschot door dat bij cluster 5 aan de Zwarteweg nieuw water wordt gegraven. Het oppervlak aan verharding zal aanzienlijk verminderen. Per woning is uitgegaan van gemiddeld 200 m<sup>2</sup> verharding (ontsluiting en gebouwen). Op basis van 30 woningen betekent dit een verharding van 0,6 ha.

Op de locaties waar de bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoning c.q. plattelandswoning verandert de situatie ten aanzien van de verharding niet.

## 6 Milieu- en omgevingsaspecten

### 6.1 Inleiding

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor het plan. Anderzijds heeft de beoogde planontwikkeling van het voorliggende *bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte polder Bloemendaal* invloed op de omgeving. Het uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat waarbij rekening is gehouden met de wettelijke kaders. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven en zijn de effecten van de planontwikkeling getoetst op de eisen uit de relevante wet- en regelgeving.

Bij de samenstelling van dit hoofdstuk is tevens gebruik gemaakt van het *Milieukundig Advies Bestemmingsplan Landelijk Veen te Waddinxveen Omgevingsdienst Midden-Holland (2012)*. Aangezien sinds de opstelling van dit milieukundig advies, de plannen meer concreet zijn geworden en het aantal ontwikkellocaties is gewijzigd, zijn waar nodig de onderzoeksgegevens van de omgevingsdienst geactualiseerd en aangevuld.

De volgende aspecten komen in onderstaande paragrafen aan bod:

- M.e.r. beoordeling (6.2);
- Bedrijven en milieuzonering (6.3);
- Verkeer (6.4);
- Geluid (6.5);
- Externe veiligheid (6.6);
- Luchtkwaliteit (6.7);
- Bodem (6.8);
- Archeologie (6.9);
- Flora en fauna (6.10);
- Lichthinder (6.11);

### 6.2 M.e.r. beoordeling

#### Wettelijk kader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn in bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde de verplichting tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling in het ruimtelijk plan.

Voor de onderhavige planontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de Wet milieubeheer (passende beoordeling) en vanuit het Besluit m.e.r. geldt; De ontwikkeling glastuinbouw valt onder de categorie D.9 een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan. De drempelwaarde van categorie D.9 van 50 hectare wordt niet overschreden, waardoor volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Het oppervlak van het sierteeltgebied van dit bestemmingsplan bedraagt circa 50 ha. De situatie is als volgt:

- bestaand glas: 1,8 ha
  - restant vergund glas: 0,7 ha
  - glas voor glas: 0,8 ha
  - landschapscompensatie: 1,0 ha

nieuw glas: 2,5 ha

- totaal glas: 4,3 ha (zie bijlage 7) = afgerond 4 ha, waarvan per saldo extra glas 2,5 ha.

Via de wijzigingsbevoegdheid mag, onder voorwaarden conform de Beleidsnota Landschapscompensatie, maximaal 1/3 van het netto aaneengesloten bedrijfsoppervlak per bedrijfsperceel extra glas worden gerealiseerd. De berekening is als volgt:

- oppervlak sierteeltgebied (minus watergangen): afgerond 40 ha
- minus bestaand en vergund glas: 4 ha
- = afgerond 36 ha
- 1/3 van 36 ha = 12 ha

Het voorliggende bestemmingsplan maakt circa 16 ha (4 + 12 ha) glas planologisch mogelijk, waarvan 4 ha bij recht en 12 ha via een wijzigingsbevoegdheid.

#### Conclusie:

16 ha is beduidend minder dan 50 ha, dus is er geen m.e.r. nodig maar wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

#### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Sinds 1 april 2011 is een nieuw Besluit m.e.r. van toepassing. Een van de wijzigingen in dit Besluit m.e.r. is dat activiteiten die wel voorkomen in onderdeel D, maar onder de drempelwaarde hiervan vallen, niet per definitie vrijgesteld zijn van een m.e.r.-beoordeling. Ook voor die activiteiten geldt dat onderbouwd moet worden waarom geen m.e.r.-procedure wordt doorlopen. Dit gebeurt door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Onderstaand worden de voor de m.e.r.-beoordeling belangrijke aspecten op een rijtje gezet, waarmee invulling wordt gegeven aan een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderdeel uit te maken van het te nemen besluit. Op die manier wordt officieel kenbaar gemaakt dat de vormvrije-m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden.

Projectnaam	Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal
<b>Kenmerken van de projecten</b>	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	<p><u>D9 landinrichtingsproject (drempelwaarde 50 ha)</u>            Initiatief: sanering verspreid glas in combinatie met herstructurering en concentratie van glastuinbouw in sierteeltconcentratiegebied. Het plan maakt circa 16 ha glas mogelijk, waarvan circa 4 ha direct bij recht (zie bovengenoemde berekening). Tevens worden op de te saneren locaties ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd. Het betreft vrijstaande woningen in een groene omgeving met natuurontwikkeling en waterpartijen. Voorts worden de (nieuwe) sierteeltbedrijven in het concentratiegebied met een nieuwe ontsluitingsweg ontsloten (max.30 km/uur).</p>

	<p><u>Funciewijziging van 'agraris' naar 'natuur'</u>          Initiatief betreft circa 15 ha sanering van sierteelt en glasopstanden naar grasland met natuurwaarden met mogelijkheden voor natuurvriendelijke oevers en waterpartijen. Dit heeft positieve effecten op natuurwaarden (zie ook paragraaf 6.11 ecologie van deze toelichting).</p> <p><u>Funciewijziging van 'agraris (sierteelt / glas)'</u>          Via ruimte voor ruimte regeling naar 'wonen'. Het betreft omzetting van circa 3 ha (sierteelt / glas) naar wonen (inclusief tuin en erven) ten behoeve van 31 woningen, waarvan 4 woningen via een wijzigingsbevoegdheid. De overwegend vrij staande woningen zijn landschappelijk zorgvuldig ingepast op basis van door de gemeente vastgestelde criteria.</p>
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Grond, cement, staal
Productie afvalstoffen	Nee
Verontreiniging en hinder	geluid, luchtkwaliteit, verlichting zijn binnen wettelijke normen
Risico voor ongevallen	Nee
<b>Plaats van de projecten</b>	
Bestaand grondgebruik	Sierteeltbedrijven met kassen en weiland
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen natuurlijke hulpbronnen in het gebied
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Het plangebied grenst aan, maar bevindt zich niet binnen de begrenzing van de EHS. Externe werking is bij de EHS niet aan de orde, maar aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden is gezien de geplande ontwikkeling en het toekomstige gebruik (gelijk aan huidig) ook uitgesloten. Bij de situering van de nieuwe sierteeltbedrijven is rekening gehouden met de wettelijke afstanden ten opzichte van bestaande woningen. De situering van de nieuwe woningen is bepaald op basis van de door de gemeente Waddinxveen vastgestelde afstandseisen.
<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Er treden geen nadelige effecten op voor de omgeving (zie hoofdstuk 6 van deze toelichting). Dit geldt ondermeer voor de aspecten Natura2000-gebieden en cultuurhistorie en archeologie.
Grensoverschrijdend karakter	Geen grensoverschrijding



Orde van grootte en complexiteit effect	Beperkt
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Tijdens de aanlegfase zijn tijdelijk effecten te verwachten door geluidhinder en lichthinder. Na de aanlegfase kunnen potentiële (geluid)effecten d.m.v. mitigerende maatregelen worden opgeheven.
<b>CONCLUSIE</b>	De realisatie van de beoogde planontwikkeling leidt niet tot relevante milieueffecten die in een m.e.r. nader onderzocht moeten worden. Een m.e.r. is niet noodzakelijk.

### 6.3 Bedrijven en milieuzonering

De ruimtelijke ordening stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan, het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

#### Richtafstanden

Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan.

Tabel 6.1: Richtafstanden ten opzichte van bestaande woningen

Milieucategorie	Richtafstand (meters) tot woningen in....	
	rustige woonwijk / rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Naast de categorie-indeling van Bedrijven en Milieuzonering gelden voor agrarische bedrijven met landbouwhuisdieren (veehouderijen) geurafstanden, welke getoetst dienen te worden aan de Wet geurhinder en veehouderij.

Tabel 6.2: Minimale afstanden/geurnormen tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen conform Wet geurhinder en veehouderij

Landbouwhuisdieren	Geurgevoelig object buiten de bebouwde kom	Geurgevoelig object binnen de bebouwde kom
Rundvee, paarden	100	50 m
Pluimvee, varkens	8 odour-units	2 odour-units

#### Afstand tussen kassen en woningen

Voor de milieuzonering van de glastuinbouwbedrijven ten opzichte van woningen wordt als richtlijn de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) categorie 2 toegepast. Voor een gemengd gebied, waar in dit geval sprake van is, geldt als richtlijn een afstand van 10 meter. Voor een rustige woonwijk wordt in de regel een afstand van 30 meter aangehouden.

In de Nota Planbeoordeling 2002 ging de provincie uit van een minimumafstand van 25 meter tussen een glastuinbouwbedrijf en een gevoelige functie. Deze afstand wordt bij de aanleg van

nieuwe woonwijken aangehouden, maar in bestaande situaties waar een afstand van 25 meter of minder van toepassing is, wordt bij herbouw uitgegaan van 25 meter, mits de geluidbronnen van het bedrijf (bedrijfsruimte) op minimaal 30 meter worden gesitueerd. Hiermee wordt voorkomen dat bij de herbouw van de glasopstanden het glastuinbouwbedrijf en de glaslijn fors aantal meters terug moet en derhalve sprake is van een verlies aan teeltareaal.

Vanaf 1 januari 2013 zijn alle milieuvorschriften voor de glastuinbouw opgenomen in het Activiteitenbesluit. Op basis van dit besluit (en de VNG) is de afstandsmaat 12,5 meter tussen een enkele woning en de perceels- c.q. bestemmingsgrens van een glastuinbouwbedrijf. Daarin is rekening gehouden met de mogelijkheid om bij een woning 2,5 meter vergunningvrij aan te bouwen. Vanwege geluidshinder is het, binnen een zone van 65 meter vanuit een warmtekrachtkoppeling (WKK) niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten (woningen te realiseren).

#### **Afstand tussen woningen en spuitzones**

In onderhavig plan komen door de bestemmingswijziging in een aantal gevallen burgerwoningen naast een agrarisch perceel te liggen waar gewassen geteeld worden en waar met bestrijdingsmiddelen gewerkt wordt. Ten aanzien van spuitzones van agrarische percelen dient gemotiveerd te worden dat de nieuwe functie inpasbaar is.

Voor spuitzones bestaat geen afzonderlijke, specifieke wettelijke regelgeving. Wel heeft zich jurisprudentie ontwikkeld ten aanzien van spuitzones om de volksgezondheid voldoende te kunnen garanderen wanneer woningen en agrarische functies nabij elkaar gelegen zijn.

In dit verband speelt het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij (Lotv) een belangrijke rol. Dit besluit heeft als doel de reductie van bestrijdingsmiddelen in het water. Een belangrijk omgevingsaspect is verder de aan te houden driftafstand van 35 meter bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tussen een woning en open teelt van omliggende sierteeltbedrijven. Door de aanwezigheid van sloten en/of het graven van sloten kan aan deze driftafstand voorbij worden gegaan. Dit wordt door de Omgevingsdienst West-Holland als advieslijn aangehouden. In het onderhavige bestemmingsplan is sprake van een watergang tussen de woonpercelen en sierteeltbedrijven, waardoor er geen knelpunten zijn.

Op basis van navraag bij de Omgevingsdienst Midden-Holland (augustus 2013) wordt opgemerkt dat sierteelt niet te vergelijken is met akkerbouw en niet met fruitteelt c.q. boomgaard. Dit omdat stekkie van boomkwekers zeer weinig gewasbeschermingsmiddelen gebruiken anders dan fruitteelt. In eerdere adviezen voor Boskoop en Waddinxveen is als afstandsmaat tussen sierteeltbedrijf en woningen 10 meter geadviseerd, waardoor sprake is van een acceptabel woonklimaat. Aan deze afstandsmaat wordt voldaan in dit bestemmingsplan.

#### **Beoordeling woonclusters t.o.v. bedrijfsterrinen**

Voor de beoogde woonkavels is het bedrijventerrein Zuid, deel uitmakend van het vastgestelde bestemmingsplan Bebouwde Kom Waddinxveen (2007) van belang. Op dit bedrijventerrein zijn milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Dit komt overeen met een richtafstand van 30 meter ten opzichte van woningen. Voor bedrijven met een maatwerkbestemming tot milieucategorie 3.1 is de richtafstand 50 meter. De woonclusters 1, 2 en 6 aan de Henegouwerweg liggen op minimaal 80 meter van het bedrijventerrein Zuid.

In de zuidpunt van de bebouwde kom van Waddinxveen ligt bedrijventerrein Kouwe Hoek. Hier zijn categorie 3-bedrijven toegestaan met een maximale richtafstand van 100 meter. Cluster 3 ligt op circa 120 meter van dit bedrijventerrein, waardoor er geen knelpunt is.

Noordelijk van de Brugweg ligt een bedrijventerrein aan de Henegouwerweg. Het wooncluster 7 ligt op voldoende afstand.

Geconcludeerd kan worden dat de in de buurt gelegen bedrijventerreinen geen belemmering vormen voor de woonkavels.

#### **Beoordeling woonclusters t.o.v. individuele bedrijven**

In mei 2011 heeft de Milieudienst Midden-Holland een analyse uitgevoerd met betrekking tot bedrijvigheid in de omgeving van de locaties binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Veen', die (op dat moment) mogelijk in aanmerking zouden kunnen komen voor de RvR-regeling, (zie af-

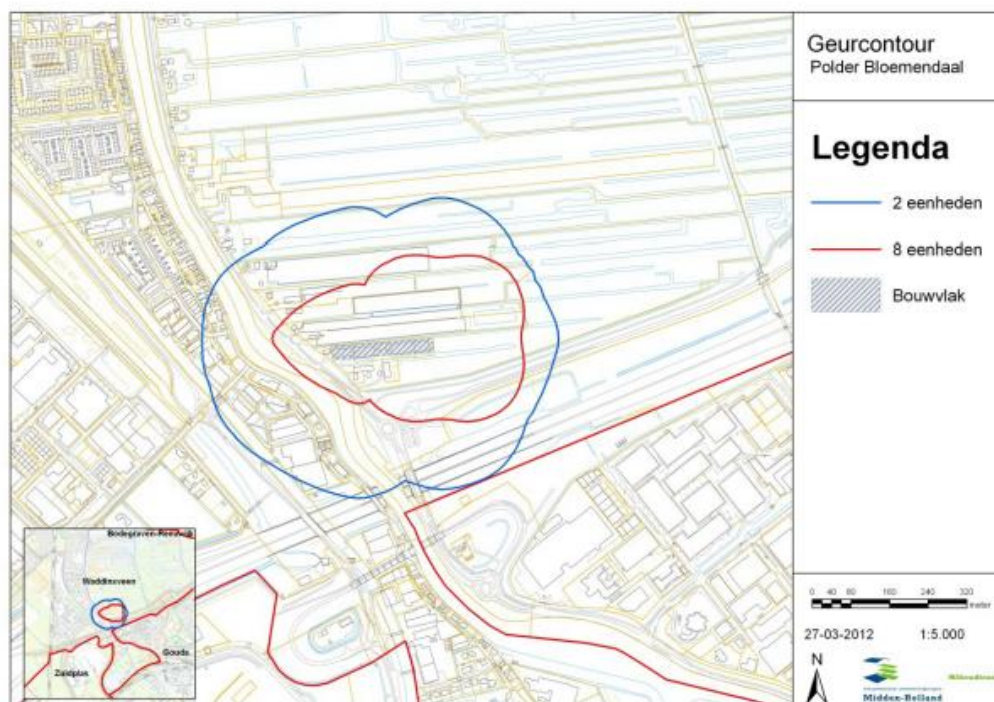
beelding 6.1). Hieruit is gebleken dat de richtafstanden van omliggende bedrijven geen belemmering vormen voor realisatie van woningen binnen de toen bekende vijf clusters. Dit geldt ook voor de nu voorliggende zeven clusters.



Afbeelding 6.1: Eerdere analyse met betrekking tot bedrijvigheid in de omgeving van de locaties met een mogelijke RvR-regeling binnen het bestemmingsplan Landelijk Veen (mei 2011), Bron: Omgevingsdienst.

#### Beoordeling woonclusters t.o.v. intensieve veehouderij

In de directe omgeving van cluster 3 ligt 1 intensieve veehouderij (pluimvee) aan de Henegouwerweg 119a. Daarbij zijn de 2 en 8 ouE/m<sup>3</sup> contour berekend en weergegeven, zie afbeelding 6.2. De eerstgenoemde 2 ouE/m<sup>3</sup> (blauwe) contour betreft de norm ten opzichte van geurvoelige objecten binnen de bebouwde kom en laatstgenoemde (rode) 8 ouE/m<sup>3</sup> contour betreft de norm ten opzichte van geurvoelige objecten buiten de bebouwde kom.



Afbeelding 6.2: Berekende contouren rondom bouwblok Henegouwerweg 119a, Bron: Omgevingsdienst

De gronden van de saneringslocatie van bedrijf De Jong vallen binnen de geurcontour van de naastgelegen pluimveehouderij, waardoor compensatiewoningen vanuit milieukundig oogpunt op deze locatie niet mogelijk zijn. Dit heeft geresulteerd in de verplaatsing van de compensatiewoningen naar cluster 6.

#### Beoordeling woonclusters t.o.v. glastuinbouw en spuitzones sierteelt

In de gepresenteerde woonclusters wordt rekening gehouden met tenminste 12,5 meter tussen de woningen en de bestemmingsgrens glastuinbouw. De woonclusters liggen ook op voldoende afstand van het te ontwikkelen sierteeltcluster. Dit geldt ook ten aanzien van de spuitzones. Indien de bedrijven een WKK willen realiseren, dienen ze te voldoen aan genoemde afstandsmaat.

#### 6.4 Beoordeling omzetting bedrijfswoningen naar burgerwoningen

In het kader van dit bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte polder Bloemendaal worden 16 bestaande bedrijfswoningen omgezet naar een burgerwoning en 1 bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het betreft de volgende woningen.

Tabel 6.3: Omzetting bedrijfswoningen

Weg	Huisnummers	Omzetting naar
Bloemendaalseweg	5, 13a, 14a, 14b, 14c, 16, 18	burgerwoning
Henegouwerweg	100a, 102b, 102c, 102d, 115, 116, 118, 119	burgerwoning
Zwarteweg	4, 4a	burgerwoning
Kromme Esse	14	burgerwoning
Bloemendaalseweg	7a	plattelandswoning

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de omzetting, omdat het bestaande bedrijfswoningen betreft die feitelijk in gebruik zijn als burgerwoning.

De gevraagde omzettingen hebben betrekking op bestaande woningen langs een bestaande weg, die niet wordt gewijzigd. Voor het aspect verkeerslawaaï zal de omzetting geen gevolgen hebben. Ten aanzien van het aspect industrielawaai is de omzetting alleen mogelijk, indien de betreffende woning geen belemmering oplevert voor nabijgelegen bedrijven en omgekeerd. Voldaan moet worden aan de afstandscriteria, zoals opgenomen in Bedrijven en milieuzonering (paragraaf 6.3). In de volgende tabel zijn de relevante bedrijven opgenomen.

Tabel 6.4: Afstand bedrijven tot dichtstbijzijnde om te zetten bedrijfswoning

Bedrijf	Adres	Afstandsnorm	Afstand tot dichtstbijzijnde om te zetten bedrijfswoning
Horeca (cat. 1)	Zwarteweg 6	10 m	60 m
Aannemer (cat. 3)	Bloemendaalseweg 2	50 m	75 m
Instalatiebedrijf (cat. 2)	Bloemendaalseweg 4	30 m	130 m
Sierteeltbedrijf (cat. 2)	Bloemendaalseweg 19 c	30 m	95 m
Standbouwbedrijf (cat. 2)	Bloemendaalseweg 19	30 m	120 m
Tuincentrum (cat. 2)	Otweg	30 m	180 m
Gemaal (cat. 2)	Henegouwerweg	30 m	50 m / 30 m <sup>1)</sup>
Sierteeltbedrijf (cat. 2)	Henegouwerweg 103	30 m	10 m
Intensieve veehouderij	Henegouwerweg 119a	Zie par. 6.3	Zie par. 6.3
Agrarisch bedrijf (cat. 2)	Henegouwerweg 120	30 m	5 m
Agrarisch bedrijf (cat. 2)	Middelburgseweg	30 m	120 m

1) betreft afstand tot dichtstbijzijnde compensatiewoning /

Vastgesteld kan worden dat er vanuit de omliggende bedrijven geen belemmeringen zijn voor de gewenste omzettingen naar burgerwoning c.q. plattelandswoning. Dit geldt ook ten aanzien van de in de paragraaf 6.3 genoemde bedrijventerreinen 'Zuid', 'Koude Hoek' en 'Henegouwerweg'.

De om te zetten bedrijfswoning Henegouwerweg 119b ligt binnen de contour van het pluimveebedrijf aan de Henegouwerweg. De bedrijfswoning is maatgevend als het gaat om de geurcon-

tour. Uitbreiding van de woonbestemming (geurgevoelige functie) dicht bij het pluimveebedrijf is niet mogelijk. Door de zuidzijde van het woonperceel als tuin te bestemmen, kan er geen bebouwing met een verblijfsfunctie worden opgericht. Hierdoor is het knelpunt opgelost. Dit wordt door de omgevingsdienst (februari 2013) ondersteund. Dit geldt ook voor de om te zetten bedrijfswoning Hengouwerweg 118, waar een deel van het erf aan de zuidoostzijde van de woning eveneens als tuin is bestemd.

### Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de gewenste omzetting van de betreffende bedrijfswoningen.

## 6.5 Verkeer

### Ontsluiting sierteeltcluster en compensatiewoningen

De Henegouwerweg, Brugweg, Zwartweg en Bloemendaalseweg worden als gevolg van dit bestemmingsplan niet aangepast. Door de sanering van de bedrijven aan de Bloemendaalseweg zal het vrachtverkeer hier afnemen en zich deels verplaatsen naar de Henegouwerweg, waar het sierteeltcluster wordt ontwikkeld. Ten behoeve van dit sierteeltcluster wordt vanaf de Henegouwerweg (nabij nr. 96) een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Als gevolg van deze weg zal een groot deel van het vrachtverkeer uit de Kromme Esse verdwijnen, wat een ontlasting betekent voor het woongebied. De aantakking van de nieuwe ontsluitingsweg op de Henegouwerweg komt binnen de (toekomstige) grens van de bebouwde kom te liggen. Op dit deel van de Henegouwerweg wordt als gevolg hiervan de toegestane rijsnelheid van 80 km/uur teruggebracht naar 50 km/uur. Deze snelheidsverlaging zorgt voor een meer verkeersveilige kruising. Daarbij is het langzaam verkeer (fietsers en wandelaars) een aandachtspunt.

Vanaf de bestaande oprit van het bedrijf van G. van Vliet (Henegouwerweg 102d) komt parallel aan de Henegouwerweg een erfontsluitingsweg die de woonkavels van de clusters 1 en 2 ontsluit. In noordelijke richting takt deze landweg aan op de nieuwe ontsluitingsweg voor het sierteeltgebied. Aan deze nieuwe ontsluitingsweg liggen de te ontwikkelen woonkavels van cluster 6. Op deze wijze ontstaat een efficiënte ontsluiting, zonder extra opritten op de Henegouwerweg. De erfontsluitingsweg kan ook benut worden voor fietsers en wandelaars.

Naast een afname van het vrachtverkeer op de Kromme Esse, zal elders op de nieuwe ontsluitingsweg een toename zijn van het vrachtverkeer ten behoeve van de sierteeltbedrijven. Daarbij wordt wel opgemerkt dat, gelet op de ligging (verder van de bebouwing) en aansluiting op de Henegouwerweg, de verkeersafwikkeling van het sierteeltconcentratiegebied via de nieuwe ontsluitingsweg aanzienlijk wordt verbeterd. Er is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst ten opzichte van de huidige ontsluiting van het sierteeltconcentratiegebied via de Kromme Esse. De extra verkeersaantrekkende werking als gevolg van dit bestemmingsplan is gering. Zo'n 7 sierteeltbedrijven worden gesaneerd op hun huidige locatie, waarvan een 2-tal sierteeltbedrijven zich gaan vestigen in het sierteeltcluster. Per saldo zal het aantal vervoersbewegingen (vrachtverkeer en personenauto verkeer) vrijwel op het zelfde niveau blijven als in de huidige situatie. Wel wordt het sierteelt gerelateerde verkeer meer geconcentreerd op de nieuwe ontsluitingsweg, zoals hierboven aangegeven. Op basis van ervaringsgegevens is een bandbreedte aan te geven van de verkeersaantrekkende werking van een sierteeltbedrijf op een drukke dag, namelijk zo'n 10 tot 30 vrachtwagens met daarnaast gemiddeld zo'n 5 tot 10 personenauto's. Als worstcase is in dit akoestisch onderzoek uitgegaan van de bovenkant van de bandbreedte.

De overige nieuwe woonkavels maken gebruik van de bestaande opritten van de Henegouwerweg, respectievelijk de Zwartweg en de Bloemendaalseweg. De compensatiewoningen aan de Kromme Esse worden ontsloten via de bestaande oprit vanaf de Kromme Esse. Er zijn ideeën voor een gezamenlijke ontsluiting met het aangrenzende sierteeltbedrijf (gelegen achter Kromme Esse 4). Deze gezamenlijke ontsluiting heeft dan ook een functie voor het achterliggende sierteeltbedrijf achter Kromme Esse 2. Tevens kan deze ontsluiting worden benut voor de 4 compensatiewoningen die in de wijzigingszone zijn gesitueerd. Aangezien de plannen voor deze gezamenlijke ontsluiting nog niet concreet zijn, is de ontsluiting niet als zodanig in de regels en verbeelding opgenomen.

De extra verkeersaantrekkende werking van de te realiseren compensatiewoningen (31 stuks) bedraagt in totaal circa 250 verkeersbewegingen per etmaal. Daar sprake is van meerdere locaties binnen het plangebied is er sprake van enige spreiding, zodat dit geen knelpunt vormt. Genoemd aantal heeft geen wezenlijke invloed op de verkeersprognoses, zoals die zijn gehanteerd bij het akoestisch onderzoek dat in het kader van dit bestemmingsplan heeft plaatsgevonden (paragraaf 6.6).

De ontsluiting de nieuwe woonkavels en bedrijfslocaties in het sierteeltgebied voldoet aan de eisen van de brandweer (*Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid, november 2012*). Het betreft de volgende eisen:

- erftoegangsweg: minimale breedte 3,25 m;
- doodlopende weg tot 40 m: minimale breedte 5,00 m;
- doodlopende weg langer dan 40 m: minimale breedte 5,50 m.

## 6.6 Geluid

Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) is akoestisch onderzoek verplicht voor het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in de geluidszone van bestaande of nieuwe wegen. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek voor de compensatiewoningen verricht (Grontmij, 2013), zie bijlage 3 bij deze toelichting bij dit bestemmingsplan. In dit onderzoek is getoetst of het plan aan de Wet geluidhinder voldoet. En zo niet, welke maatregelen nodig zijn om hier wel aan te voldoen.

Voor nieuw te projecteren geluidgevoelige bestemmingen langs een bestaande weg gelden onderstaande normen in de tabel.

**Tabel 6.5 Grenswaarden nieuw te projecteren geluidgevoelige bestemmingen**

Normering	'Regime nieuwe situaties'
Voorkeursgrenswaarde	48 dB
Maximale ontheffing (stedelijk)	63 dB
Maximale ontheffing (buitenstedelijk)	53 dB 58 dB (bij agrarische bestemming)
Binnenhuisbelasting	28 dB / 33 dB

Onder bepaalde voorwaarden is ontheffing van de voorkeursgrenswaarde mogelijk bij het college van Burgemeester en Wethouders (B&W). Gekoppeld aan een hogere grenswaarde is toetsing van de gevelwering vereist in verband met het maximum binnenniveau. Het binnenniveau mag de maximale waarde van 33 dB niet te boven gaan. De eventuele toetsing van dit binnenniveau is niet in dit onderzoek beschouwd.

In de rekenresultaten zijn de wettelijke mogelijkheden van correcties -5 dB voor wegen waar de toegestane maximumsnelheid lager of gelijk is aan 70 km/uur en -2 dB bij meer dan 70 km/uur meegenomen. Voor het motiveren van de hoge waarden is ook gekeken of maatregelen in de zin van het plaatsen van geluidschermen of stil asfalt mogelijk zijn. In tabel 6.6 is een overzicht opgenomen van de aan te vragen hogere waarden per cluster.

De conclusies uit het akoestisch onderzoek zijn hierna weergegeven. Opgenomen is de geluidsbelasting van die wegen die van toepassing zijn op het betreffende cluster. De berekeningen zijn inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh.

**Cluster 1 en 2:** De hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Henegouwerweg bedraagt 51 dB (cluster 1) en 54 dB (cluster 2). Er vindt een overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder binnen de bebouwde kom wordt niet overschreden. Het aanvragen van hogere waarden is zondermeer mogelijk.

In de lopende planning van Zuid Holland is voor de Henegouwerweg grotendeels voorzien in het aanleggen van geluidstil asfalttype dunne deklagen type B (DDLB). Bij het doortrekken van DDLB tot de nieuwe binnen de bebouwde komgrens worden geen van de overschrijdingen op-

gelost. Schermmaatregelen zijn landschappelijk niet inpasbaar en bovendien gelet op het kleine aantal woningen, financieel niet doelmatig. Voor de overschrijdingen wordt aanbevolen hogere grenswaarden aan te vragen. Ten aanzien van het gemeentelijk beleid doen zich aan de aanvullende voorwaarden (geluidsluwe gevel bijvoorbeeld) geen knelpunten voor.

**Cluster 3:** Uit de resultaten blijkt dat vanwege de Henegouwerweg de hoogst berekende geluidsbelasting 53 dB is. Vanwege de A12 is dit 52 dB. De Henegouwerweg veroorzaakt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het gebruik van het wegdektype DDLB voor de Henegouwerweg op de posities waarin dit nog niet is voorzien levert niet voldoende soelaas voor het teniet doen van de overschrijdingen. Ook hier geldt dat schermmaatregelen geen soelaas bieden, zodat hogere waarden moeten worden aangevraagd. Dit kan ook hier binnen het gemeentelijk beleid.

**Cluster 4:** Cluster 4 ligt aan de Bloemendaalseweg. In dit cluster zijn geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen bestemd. Hier is zodoende niet getoetst.

**Cluster 5:** Uit de resultaten blijkt dat vanwege de Zwarteweg de hoogste geluidsbelasting 50 dB is, waardoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde buiten de bebouwde kom die hier van toepassing is, wordt echter niet overschreden. Ten aanzien van het gemeentelijk beleid doen zich aan de overige voorwaarden geen knelpunten voor. Gezien de lage overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde lijken maatregelen niet doelmatig en wordt voor dit cluster voorgesteld om hogere waarden aan te vragen.

**Cluster 6:** Uit de resultaten blijkt dat vanwege de Henegouwerweg de hoogste geluidsbelasting 50 dB is, waardoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de bebouwde kom die hier van toepassing is, wordt echter niet overschreden. De Henegouwerweg wordt ter hoogte van dit cluster al voorzien is van geluidstil asfalt, en een overdrachtsmaatregel is landschappelijk niet inpasbaar. Ten aanzien van het gemeentelijk beleid doen zich aan de overige voorwaarden geen knelpunten voor. Voor dit cluster wordt eveneens voorgesteld om hogere waarden aan te vragen.

**Cluster 7:** Uit de resultaten blijkt dat er geen overschrijdingen plaatsvinden. Deze woningen kunnen zondermeer worden gerealiseerd.

Om inzicht te krijgen in de planbijdrage omtrent de nieuwe ontsluitingswegen aan de Henegouwerweg en in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen van de planwegen bepaald op zowel de bestaande woningen als de nieuw geplande woningen. In akoestisch opzicht leveren de ontsluitingswegen in het kader van de Wet geluidhinder geen knelpunten op voor zowel de bestaande woningen aan de Henegouwerweg, als voor de te realiseren compensatiewoningen.

**Tabel 6.6** Aan te vragen hogere waarden

Cluster en weg	Aantal woningen	Max hogere waarde zonder voorgestelde maatregelen	Max hogere waarde na toepassing voorgestelde maatregelen
• Cluster 1 vanwege Henegouwerweg	2	51	50
• Cluster 2 vanwege Henegouwerweg;	3	54	53
• Cluster 3 vanwege Henegouwerweg;	2	53t	53
• Cluster 3 vanwege A12;	2	52	52
• Cluster 5 vanwege Brugweg/Zwarteweg;	3	50	nvt
• Cluster 6 vanwege Henegouwerweg;	1	50	50

Het verzoek tot hogere waarden is door de gemeente Waddinxveen bij de Omgevingsdienst ingediend.

## 6.7 Externe veiligheid

### Wettelijk kader

Bij een bestemmingswijziging moet volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het plangebied worden getoetst. Om de beoogde planontwikkeling in het voorliggende bestemming te kunnen vastleggen, is het noodzakelijk om aan te tonen dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten bevinden.

Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.), worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. Er is sprake van een plaatsgebonden risico (PR  $10^{-6}$  contour), binnen deze contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd. Daarnaast is er het begrip groepsrisico (GR), dat aangeeft hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. Het GR wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht. Bij het verantwoorden van het GR moeten de volgende aspecten worden betrokken en gemotiveerd:

- het aantal personen binnen het invloedsgebied;
- de hoogte van het GR en een eventuele toename daarvan;
- de mogelijkheden tot risicovermindering aan de risicobron;
- de alternatieven voor het ruimtelijk plan;
- de mogelijkheden om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te beperken;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

In verband hiermee moet de Veiligheidsregio Hollands-Midden in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het GR en de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

### Risico-inventarisatie

Voor het plangebied is in 2012 door de omgevingsdienst een risico-inventarisatie uitgevoerd in het kader van het bestemmingplan Landelijk Veen. Hierbij is binnen een straal van 1 kilometer gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op de woonclusters van dit bestemmingsplan.

### Beoordeling woonclusters t.o.v. de inrichtingen

Uit de risico-inventarisatie van de omgevingsdienst blijkt dat bij 4 kwekerijen in het plangebied propaantanks met een inhoud vanaf  $3 \text{ m}^3$  aanwezig zijn. De plaatsgebonden risicocontouren van deze inrichtingen vallen allen binnen de terreingrens van de betreffende inrichtingen. Gezien de ligging van de inrichtingen is er geen reden om het groepsrisico te berekenen.

Voor de woonclusters zijn er geen belemmeringen.



### Beoordeling woonclusters t.o.v. het transport gevaarlijke stoffen over de weg

De woonclusters 1, 2, 3, 6 en 7 liggen aan de Henegouwerweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor dit gedeelte van de N207 is volgens de omgevingsdienst de PR  $10^{-6}$  contour op de weg zelf gelegen, waardoor er geen belemmering is voor deze woonclusters. Het groepsrisico ter hoogte van deze woonclusters is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De toevoeging van een beperkt aantal woningen zal het groepsrisico niet significant doen toenemen.

De grens van wooncluster 4 ligt op 40 meter afstand van de A12. Het cluster ligt hiermee buiten de plaatsgebonden risico contour  $10^{-6}$  en het plasbrandaandachtsgebied van de A12. Het groepsrisico ter hoogte van dit plangebied is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De toevoeging van een beperkt aantal woningen zal het groepsrisico niet significant doen toenemen.

Transport van gevaarlijke stoffen over water en spoor is niet van toepassing.

### Beoordeling woonclusters t.o.v. transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Op ongeveer 20 meter afstand van wooncluster 3 ligt een aardgasleiding. De PR  $10^{-6}$  contour is hier op de gasleiding gelegen en vormt dus geen belemmering voor dit wooncluster. Het groepsrisico ter hoogte van dit wooncluster is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De toevoeging van een beperkt aantal woningen zal het groepsrisico niet significant doen toenemen.

Transport van gevaarlijke stoffen door andere leidingen van Defensie zijn niet van toepassing.

### Verantwoording groepsrisico

#### A. Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid wordt op twee aspecten beoordeeld:

- Bestrijding van de ramp;
- Inrichting van het gebied om bestrijding te faciliteren.

Belangrijk is dat bij een ramp de hulpdiensten zo snel mogelijk ter plaatse zijn. Bij verschillende rampscenari's geldt een andere inzet van de veiligheidsdiensten. Bij een mogelijke BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) dient de brandweer de tankwagen te koelen om een warme BLEVE te voorkomen. Bij een toxisch scenario dient de wolk neergeslagen te worden. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft. De snelheid van het ter plaatse komen is van groter belang dan de bestrijding van de gevolgen van een ramp. Hierdoor kunnen mensen tijdig gealarmeerd, geïnformeerd en/of geëvacueerd worden. Om de bestrijdbaarheid te verhogen heeft de veiligheidsregio Hollands Midden praktijkrichtlijnen opgesteld, aangaande de bereikbaarheid van het plangebied en de behoefte omtrent bluswatervoorzieningen.

#### B. Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

Bij de ontwikkeling van het plan 'Bloemenpolder' is voor een adequate hulpverlening rekening gehouden met bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Hiervoor heeft de Veiligheidsregio een tweetal praktijkrichtlijnen opgesteld, te weten: de Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid en de Praktijkrichtlijn Bluswatervoorzieningen.

De woonclusters zijn direct ontsloten via de Henegouwerweg (van noord naar zuid de clusters 7, 6, 1, 2 en 3), de Zwarteweg (cluster 5) en de Bloemendaalseweg (cluster 4). De wegen binnen het plangebied voldoen aan de eisen zoals gesteld in de praktijkrichtlijn Bereikbaarheid. De nieuwe bedrijven in het sierteeltcluster worden ontsloten via de nieuwe ontsluitingsweg die aansluit op de Henegouwerweg. De ontsluitingsweg takt ook aan op de nieuwe weg langs de woningen, dus zijn er 2 ontsluitingen mogelijk.

Daarnaast voldoen de woonclusters en het sierteeltcluster aan de gestelde eisen in de Praktijkrichtlijn Bluswatervoorzieningen, zoals de aanwezigheid van primaire bluswatervoorzieningen binnen 40 meter van de gebouwen en binnen 160 meter is secundaire bluswatercapaciteit aanwezig. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de vele watergangen die met elkaar in verbinding staan.

Bij de verdere uitwerking van het plangebied blijven de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen een aandachtspunt. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor een adequate bereikbaarheid en bluswatervoorziening, doch in een later stadium dient dit te worden geborgd via de omgevingsvergunning voor de realisatie van de voorzieningen.

### C. Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Voor het plan geldt grotendeels dat de personen binnen het plangebied zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits tijdig gewaarschuwd. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Vluchtmogelijkheden naar het oosten toe in de richting van het sierteeltgebied is te voet goed mogelijk.

Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk. Gezien de mogelijkheid van een toxisch scenario, kunnen woningen als schuilplaats dienen, aangezien ruimtes in woningen voor ventilatie kunnen worden afgesloten.

## **6.8 Luchtkwaliteit**

De Wet milieubeheer maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Gezien deze hoge grenzen kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen, niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het vanuit de luchtkwaliteit bezien, vooral belangrijk dat bij de realiseren van nieuwe gevoelige bestemmingen afstand wordt gehouden tot drukke wegen (met meer dan 10.000 voertuigen per etmaal). Langs deze wegen worden ook onder de grenswaarden gezondheidseffecten bij gevoelige groepen aangetoond. Daarom adviseert de GGD onder andere om geen nieuwe gevoelige bestemmingen (waaronder bij uitstek woningen), binnen de zones van minimaal 50 meter afstand tot de provinciale wegen en 300 meter tot rijkswegen te realiseren. In de zone van 100 meter langs een rijksweg wordt het situeren van woningen sterk afgeraden. De betreffende clusters liggen deels binnen deze zones. Het gaat om de invloedssfeer van de A12, de N207 en de N452.

In dit plan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt binnen 100 m langs de A12 en ook niet binnen 50 meter van de Henegouwerweg.

Uit het Milieukundig advies (september 2012, paragraaf 10.3), opgesteld door de omgevingsdienst ten behoeve van het bestemmingsplan Landelijk Veen blijkt dat in de omgeving van de clusters geen overschrijdingen voorkomen van de normen voor fijnstof en stikstof.

## **6.9 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

de 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 (Wbb).

### **Vooronderzoek**

Na overleg met de Omgevingsdienst Midden-Holland en de gemeente Waddinxveen is in januari 2014 afgesproken dat het historisch bodemonderzoek kon worden uitgevoerd door de *Vereniging Sierteelt Polder Bloemendaal*. Afgesproken is de beoogde percelen voor de ruimte voor ruimte (compensatie)woningen te onderzoeken.

In februari 2014 is vervolgens het onderzoek uitgevoerd op basis van het protocol voor het vooronderzoek naar bodemverontreiniging van het Nederlands Normalisatie Instituut (NEN 5725). Dit vooronderzoek wordt ook wel een uitgebreid historisch bodemonderzoek genoemd. Voor de betreffende percelen is het vroegere bodemgebruik onderzocht en in hoeverre dit gebruik kan hebben geleid tot bodemverontreinigingen die mogelijk het realiseren van de beoogde woonbestemmingen kunnen belemmeren.

In het onderzoek zijn interviews gehouden met alle huidige eigenaren van de ruimte voor ruimtekavels en veelal ook met de vroegere eigenaren. Alle percelen zijn geïnspecteerd en de huidige situatie is met foto's vastgelegd. Daar waar de bodem toegankelijk is, zijn indicatieve boringen uitgevoerd om de bodemopbouw te beoordelen. Verder is de bij de Omgevingsdienst Midden-Holland de beschikbare bodeminformatie geraadpleegd en is hun bodemadvies op het voorontwerp bestemmingsplan betrokken bij het onderzoek.

Het onderzoek omvat alle percelen die op de verbeelding gereserveerd zijn voor de ruimte voor ruimte woningen. Om die reden is zowel een rapportage per perceel gemaakt, als een overkoepelende algemene rapportage voor alle percelen met ruimte voor ruimte woningen. Beide rapportages zijn afgerond met conclusies en aanbevelingen. De overkoepelende rapportage is als bijlage 4 bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Via de interviews is het gelukt om het vroegere bodemgebruik tot aan het moment dat het weiland werd omgezet in tuinland te reconstrueren. Uit de wijze waarop de groenteteelt en de sierteelt in de polder Bloemendaal hebben plaatsgevonden en gelet op de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de polder, is het onwaarschijnlijk dat ter plaatse van de beoogde bouwkavels de bodem ernstig verontreinigd zal zijn. Het is daarom te verwachten dat bij het bouwrijp maken van de kavels er geen extra kosten zullen zijn, vanwege bodemsanering.

Eerder (september 2012) heeft de Omgevingsdienst voor het bestemmingsplan 'Landelijk Veen' een milieukundige beoordeling gemaakt voor de ruimte voor ruimte woningen met betrekking tot de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid, met als conclusie dat de opgenomen clusters vanuit bodem toelaatbaar zijn. Het historisch bodemonderzoek (februari 2014) geeft geen aanleiding om tot een andere conclusie te komen.

De resultaten van dit uitgebreide historisch bodemonderzoek kunnen worden gebruikt om te beoordelen of ten behoeve van de bouw van de woningen verder bodemonderzoek bij aanvraag van de omgevingsvergunning gewenst is, dan wel dat kan worden volstaan met de resultaten van dit vooronderzoek.

## **6.10 Archeologie**

### **Wettelijk kader**

De Monumentenwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van bouw- en omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze regels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de ver-

gunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

De gemeente Waddinxveen heeft op grond van de Monumentenwet archeologiebeleid opgesteld wat in ontwerp gereed is. Dit ontwerpbeleid is verwoord in de beleidsnota 'Nota archeologiebeleid gemeente Waddinxveen', en in het bijbehorende kaartmateriaal en de toelichting. In het beleid worden gebieden aangewezen waar archeologische waarden- en verwachtingen zijn en is bepaald dat bij bodemverstoringen in ieder geval archeologieonderzoek noodzakelijk is.

### **Beoordeling clusters**

In eerder genoemd milieukundig advies van de omgevingsdienst is vermeld dat voor de zone van 100 m langs de Henegouwerweg, Zwarte weg en Bloemendaalseweg een hoge archeologische verwachting geldt. Hier is archeologisch onderzoek verplicht voor plangebieden met een oppervlak groter of gelijk aan 100 m<sup>2</sup> en bodemingrepen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld. Tevens ligt een deel van het plangebied in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt een onderzoeksplicht bij plangebieden met een oppervlak groter of gelijk aan 1000 m<sup>2</sup> en bodemingrepen dieper dan 3,0 m beneden het maaiveld.

Er gelden op voorhand geen redenen van archeologische aard die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de beoogde wijzigingsbevoegdheden voor de bovengenoemde clusters. Met de voorgenomen woningbouw dient uitsluitend rekening gehouden te worden met een mogelijke onderzoeksplicht wanneer er gebouwd wordt in de zones met een hoge archeologische verwachting (vrijstellingsgrens: oppervlak kleiner of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>).

In het kader van dit bestemmingsplan wordt volstaan met het aangeven van een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 5 voor de betreffende zones op de plankaart (verbeelding).

Voor de betreffende woningen die binnen de aangegeven dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 c.q. Waarde – Archeologie 4 zijn gesitueerd, dient in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning) vooraf het noodzakelijke archeologische onderzoek plaats te vinden. Daarbij dient te worden aangetoond dat er geen belemmeringen zijn (of dat de belemmeringen zijn opgelost) voor het betreffende bouwplan voor de woning (en). Dit geldt ook de voor vestiging van de nieuwe sierteeltbedrijven, voor zover zij zijn gelegen in genoemde zones met dubbelbestemming archeologie.

Indien aantoonbaar is dat al eerder bodemverstoringen hebben plaatsgevonden die dieper reiken dan de bodemverstoringen die zijn voorgenomen dan is archeologisch onderzoek niet langer verplicht. Zo wordt onnodig onderzoek voorkomen.

In opdracht van Vereniging Sierteelt Polder Bloemendaal heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in februari en maart 2014 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (karterende fase door middel van boringen) uitgevoerd in het plangebied op de locaties waar de compensatiewoningen zijn voorzien en waar infrastructuur wordt aangelegd en waar sloten / waterpartijen worden gegraven. Uit de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen wordt geconcludeerd dat bij realisering van de plannen geen archeologische resten zullen worden verstoord. Voor Cluster 2 (Henegouwerweg 102 b,c en d) en Cluster 4 (Bloemendaalseweg) staat dit nog niet vast omdat in de 100 meter zone van deze clusters nog geen veldonderzoek is uitgevoerd. In bijlage 8 is het archeologisch onderzoek van RAAP (14 mei 2014) opgenomen.

## **6.11 Ecologie**

### **Wettelijk kader**

De wet- en regelgeving voor natuur is in Nederland onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbeschermende wetgeving voorziet in bescherming van aangewezen natuurgebieden en wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet). Soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ff-wet). Deze wet ziet toe op bescherming van soorten planten en dieren zowel binnen als buiten beschermde natuurgebieden. In de Nb-

wet en de Ff-wet zijn de belangrijkste bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. Daarnaast zijn er ook provinciaal beschermde gebieden en soorten.

### Onderzoek

Door de omgevingsdienst zijn in 2012 de 5 toen bekende clusters onderzocht. Op basis van deze informatie is vervolgens voor de 7 clusters en het sierteeltgebied aan de hand van een oriënterend veldbezoek een quickscan uitgevoerd (Grontmij, 2013) om een inschatting te maken van de natuurwaarden en te bepalen of noodzaak aanwezig is voor eventuele ontheffingsprocedures. De quickscan is bijlage 5 van dit bestemmingsplan.

Uit de quickscan is gebleken dat:

- er geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan, voortkomend uit wet- en regelgeving voor natuur;
- de bouw van woningen en verplaatsing c.q. herstructurering van de sierteeltbedrijven zal leiden tot een zeer geringe netto toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee tot een zeer geringe toename van stikstofdepositie;
- negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied hier niet aan de orde zijn;
- voor enkele soorten in een later stadium, na vaststelling van het bestemmingsplan maar vóór aanvang van versturende werkzaamheden nader onderzoek nodig zal zijn om de aanwezigheid van deze soorten vast te stellen. Specifiek geldt dit voor:
  - de sloop van het ketelhuis aan de Henegouwerweg 115. Hier dient de aanwezigheid van vleermuizen onderzocht te worden;
  - werkzaamheden aan watergangen. Hier dient de aanwezigheid van beschermde vissoorten (kleine modderkruiper, bittervoorn), de rugstreeppad en de ringslang onderzocht te worden.
- wanneer deze soorten inderdaad aanwezig zijn, mitigatie-/compensatiemaatregelen en/of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk kunnen zijn. In veel gevallen kan een ontheffingsaanvraag door maatregelen vooraf voorkomen worden, maar wanneer toch een ontheffing noodzakelijk blijkt, zal deze te verkrijgen zijn en bestaat er dus geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.
- procedureel is uitvoering van nader onderzoek en zo nodig het nemen van mitigatie- en/of compensatiemaatregelen geborgd via het traject van de aanvraag van een omgevingsvergunning. Voor uitvoering van werkzaamheden als sloop en bouw is deze aanvraag noodzakelijk.
- om verstoring van broedvogels te voorkomen, dienen versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden;
- om verstoring van vleermuizen te voorkomen, dienen versturende werkzaamheden overdag plaats te vinden.

Vastgesteld kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de beoogde planontwikkeling, mits voldaan wordt aan bovenstaande aanbevelingen. Wel dient in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning) vooraf te zijn vastgesteld dat er op dat moment geen hinder is voor aanwezige soorten en dat natuurwaarden niet worden aangetast, ofwel door mitigerende maatregelen worden gecompenseerd.

Alvorens tot verlening van de bouwvergunning voor de woningen kan worden overgegaan, moet in het kader van de omgevingsvergunning aangetoond zijn dat er geen belemmeringen zijn (of dat de belemmeringen zijn opgelost) voor het betreffende bouwplan van de woning(en) zodat deze kunnen worden gerealiseerd. Dit geldt ook ten aanzien van de realisatie van de ontsluitingsweg, sloopwerkzaamheden (in verband met mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en/of andere soorten en natuurwaarden), realisering van bouwwerken ten behoeve van de sierteeltbedrijven en het graven van waterpartijen en natuurontwikkeling.

### 6.12 Conclusie

Vanuit de omgevingsaspecten zijn er voor de beoogde planontwikkeling geen knelpunten, mits voldaan wordt aan genoemde aanbevelingen.

## 7 Juridische toelichting

### 7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal' bestaat uit drie delen: een verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het gebruik van gronden in het plangebied en de toegestane bebouwing. Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht en heeft een grote mate van gedetailleerdheid in zich om de gestelde ambities te kunnen waarborgen.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels.

Het plan sluit daarom aan bij de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), het (concept) gemeentelijk handboek voor bestemmingsplannen en uiteraard ook op het vastgestelde bestemmingsplan *Landelijk Veen*.

#### Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen de bestemmingsvlakken zijn op een aantal gronden functieaanduidingen opgenomen die onder andere bepalen waar specifieke functies zijn toegestaan. De op de verbeelding opgenomen bouwvlakken maken duidelijk op welke locaties mag worden gebouwd.

#### Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

*De voor dit bestemmingsplan relevante regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Landelijk Veen. Waar nodig zijn deze regels geactualiseerd en aangepast aan de SVBP 2012.*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 7.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

#### Toelichting

De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De toelichting heeft wel een belangrijke functie bij

de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

## 7.2 De bestemmingen

In deze paragraaf wordt per bestemming een korte toelichting gegeven op de bestemmingsregeling. De algemene lijn van het bestemmingsplan is verwoord in hoofdstuk 3. In voorliggend bestemmingsplan komende de volgende bestemmingen voor:

### Agrarisch – Glastuinbouw (artikel 3)

Deze bestemming is alleen opgenomen om de plattelandswoning aan de Bloemendaalseweg 7a mogelijk te maken. Deze plattelandswoning is een voormalige bedrijfswoning behorend bij het achtergelegen agrarisch bedrijf en is als zodanig aangeduid met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' in het bestemmingsplan 'Landelijk Veen'. Aangezien er geen functionele binding meer is met dit bedrijf is er voor gekozen de voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning te bestemmen. Hierdoor vormt de plattelandswoning geen beperking voor het bedrijf, in tegenstelling tot een burgerwoning.

### Agrarisch – Sierteelt (artikel 4)

Op diverse percelen in het plangebied is de bestemming 'Agrarisch – Sierteelt' gelegd. Deze gronden zijn al in gebruik voor sierteelt. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bedrijfsbebouwing, zoals bedrijfsgebouwen, kassen en andere bouwwerken te realiseren. Deze bebouwing, dient te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Hierbij mogen kassen eveneens in aansluiting op het bouwvlak worden gerealiseerd. De maximale toegestane oppervlakte kassen per bedrijf bedraagt 3.000 m<sup>2</sup>. In bijlage 7: *Bestaande situatie glasrechten en bouwvlakken* is aangegeven hoe omgegaan wordt met glasrechten waardoor voor een aantal bedrijven nog mogelijkheden bestaan om bij recht (zonder compensatieverplichting) meer dan 3000 m<sup>2</sup> te realiseren (zie de betreffende tabel in bijlage 7 en in de tabel in lid 4.2.3 van de regels).

Via een afwijking kan het oppervlak aan kassen per bedrijf worden verhoogd tot maximaal 1/3 van het netto aaneengesloten bedrijfsoppervlak (met voorwaarde voor landschapscompensatie). Dit geldt voor die gronden waar bebouwing is toegestaan (verbeelding).

De bestaande situatie wordt gerespecteerd en uitbreiding of vernieuwing van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is mogelijk tot aan de in de regels opgenomen maatvoeringen in combinatie met het opgenomen bouw- en/of bestemmingsvlak. In de regels en op de verbeelding zijn met een specifieke bouwaanduiding optionele bouwvlakken voor kassen aangegeven, die mogen worden benut indien sprake is van voldoende landschappelijke inpassing, geen knelpunten voor de omgeving ontstaan en bijgedragen wordt aan het landschapsfonds. In het plan zijn bebouwingsvrije zones opgenomen, onder andere in de directe omgeving van de compensatiewoningen en ter plaatse van de Winterdijk en de Molenvliet, uit oogpunt van openheid en doorzichten op het polderlandschap.

Voorts voorziet het plan in een wijzigingsbevoegdheid voor 3 compensatiewoningen (voor de percelen aan de Henegouwerweg van Azor, Oudijk en Valk elk 1 woning) die desgewenst benut kunnen worden als bedrijfswoning voor nabijgelegen sierteeltbedrijven. Dit biedt (nieuwe) kwekers de mogelijkheid om op korte afstand van het bedrijf te wonen. Ook voor deze woningen geldt dat voldoende contingent moet worden ingezet om de woningen te mogen realiseren. Voorts zijn op de betreffende saneringslocaties de daar aanwezige bedrijfswoningen omgezet naar een burgerwoning (zie artikel 9) en in een enkele geval naar een plattelandswoning (artikel 3), welke is voorzien van een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning'.

Voor een deel van de gronden bij de Kromme Esse geldt een wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden voor de realisering van 4 compensatiewoningen.

Een deel van de gronden is aangeduid met de bestemming Agrarisch -Sierteelt voorlopige bestemming (zie artikel 10).

### Agrarisch met waarden – Natuur – en landschapswaarden (artikel 5)

Voor die delen van het plangebied waar na sanering van de sierteelt/kassen, geen woonfunctie of bedrijfsfunctie toegewezen wordt, is de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden' opgenomen. Bebouwing is niet toegestaan.

De bestemming is bedoeld voor begrazing (weidegang) en ter bescherming van bestaande natuur- en landschapswaarden in het veenweidegebied. Deze waarden zijn middels de bestemmingsomschrijving en de opgenomen regeling voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (aanlegvergunning) opgenomen beschermd.

#### **Tuin (artikel 6)**

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de in de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen (bestemd als 'Wonen'). Op de gronden met deze bestemming zijn kleine aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld erkers of ingangspartijen) toegestaan. Daarnaast zijn overige bouwwerken toegestaan tot een hoogte van 1 meter.

#### **Verkeer (artikel 7)**

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, straten en paden en de bijbehorende berm en watergangen, met hoofdzakelijk een verkeersfunctie. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, voet- en fietspaden en groenvoorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. In de regels zijn nadere voorwaarden gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **Water (artikel 8)**

In het onderhavige plan hebben alle hoofdwatertangen de bestemming 'Water' gekregen. Binnen deze bestemming vallen dus watergangen, waterpartijen, waterhuishouding, waterberging, infiltratievoorzieningen en groenvoorzieningen.

Ondergeschikte waterlopen maken deel uit van de bestemming 'Agrarisch – Sierteelt', 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' of 'Verkeer'. De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Er worden geen gebouwen toegelaten, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. Ook voorziet het bestemmingsplan in een beschermingsregeling ten behoeve van de waterlopen.

#### **Wonen (artikel 9)**

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. Bij de woonfunctie zijn aan-huis-verbonden beroepen onder voorwaarden toegestaan. Aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan via een afwijking.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De toegestane maatvoering van het hoofdgebouw is generiek geregeld. Er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.

Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. Hierbij geldt dat de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 50% mogen worden bebouwd, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Op percelen groter dan 500 m<sup>2</sup> mogen, afhankelijk van de perceelsgrootte, meer bijbehorende bouwwerken worden gebouwd tot maximaal 120 m<sup>2</sup>. Voor een aantal woningen is meer m<sup>2</sup> toegestaan, aangezien het hier bestaande bijgebouwen betreft (zie de tabel in lid 9.2.4 van de regels). In de regels zijn tevens nadere voorwaarden gegeven voor de bouw van overige bouwwerken. Voorts gelden uiteraard de regels voor vergunningvrij bouwen.

Voor de compensatiewoningen zijn specifieke bouwaanduidingen opgenomen, vanwege de specifieke eisen ten aanzien van maatvoering die aan deze woningen worden gesteld en de mogelijkheid van schuifruimte binnen het bouwvlak. Via een afwijking kan het bevoegd gezag onder voorwaarden de maximale inhoud van hoofdgebouwen inclusief bijgebouwen vergroten van 600 m<sup>3</sup> tot maximaal 750 m<sup>3</sup>. Een belangrijke voorwaarde is dat ruimte voor ruimte contingent wordt ingezet om de vergroting mogelijk te maken.

Via een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag een dakopbouw, een hekwerk op een dakterras, mantelzorg of een bed & breakfast toestaan.



**Agrarisch – Sierteelt voorlopig (artikel 10)**

Deze op de verbeelding aangegeven gronden die thans in gebruik zijn als “sierteeltgronden” hebben een voorlopige bestemming zoals bedoeld in artikel 3.2 Wro, waardoor de gronden tijdelijk nog te gebruiken zijn als sierteeltgrond. Bebouwing of een uitbreiding van bestaande bebouwing zal niet zijn toegestaan. Deze tijdelijke bestemming mag worden gehandhaafd tot uiterlijk 31 december 2018. Deze einddatum is een harde (fatale) datum, en uitstel op enigerlei wijze is onmogelijk. Na 31 december 2018 wordt de definitieve bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden’. Tussen gemeente Waddinxveen en de betreffende ondernemer is een overeenkomst gesloten, waarbij ondernemer zich verplicht onvoorwaardelijk en onherroepelijk de economische activiteiten onder de tijdelijke bestemming voort te zetten tot uiterlijk 31 december 2018 en de activiteiten nadien onherroepelijk te staken en gestaakt te houden.

**Waarde – Archeologie (artikel 11 tot en met 13))**

De gronden met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 5’ zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De dubbelbestemming bevat een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Per bestemming wordt de volgende maatvoering gehanteerd:

<b>Landbodems</b>	<b>Ondergrens oppervlakte</b>	<b>Ondergrens diepte</b>
Waarde – Archeologie 4: Hoge archeologische verwachtingswaarde	100 m <sup>2</sup>	0,3 m -mv
Waarde archeologie 4: Middelhoge archeologische verwachtingswaarde	1.000 m <sup>2</sup>	3 m -mv
Waarde Archeologie 5: lage archeologische verwachtingswaarde	geen eisen	geen eisen

**Waterstaat – Waterkering (artikel 14)**

In het belang van de aanwezige waterkeringen, met bijbehorende beschermingszone(s) in het plangebied is er een beschermingszone opgenomen. Deze strook is mede bepalend voor het waterkerend vermogen en de stabiliteit van de waterkering. De betreffende gronden zijn aangewezen voor waterkeringsdoeleinden. Deze gronden zijn als zodanig bestemd in combinatie met andere aan deze gronden gegeven bestemmingen.

## 8 Economische uitvoerbaarheid

### 8.1 Financiële haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De ontwikkeling van het voorliggende bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal' wordt gezien als een 'bouwplan' in de zin van dit artikel. De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
2. er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

In het kader van dit bestemmingsplan zijn tussen de initiatiefnemers en de gemeente Waddinxveen anterieure overeenkomsten gesloten. In de anterieure overeenkomsten zijn afspraken over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd. Tevens zijn business-cases opgesteld, waarin de financiële uitvoerbaarheid van het plan is opgenomen. Daaruit blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

## **9 Maatschappelijke betrokkenheid**

### **9.1 Overleg 3.1.1. Bro**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal' is 23 september 2013 in het kader van het vooroverleg toegezonden naar de overlegpartners overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Van 5 overlegpartners zijn reacties ontvangen. Deze reacties zijn voor zover daar aanleiding toe is, verwerkt in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. De beantwoording van de reacties is opgenomen in de 'Nota beantwoording Vooroverleg en Inspraak bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal' (bijlage 6 bij dit bestemmingsplan). Uit het vooroverleg is gebleken dat de vooroverlegpartners instemmen met het plan. Daar waar nodig zijn enige aanpassingen in het plan aangepast.

### **9.2 Inspraak**

Gedurende de periode van 5 september 2013 tot en met 2 oktober 2013 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal' voor een ieder ter inzage gelegen. Op 17 september 2013 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het gemeentehuis van Waddinxveen.

Er zijn 14 inspraakreacties bij de gemeente Waddinxveen ingediend. Deze reacties en ambtshalve wijzigingen (eveneens opgenomen in bijlage 6) zijn verwerkt in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. De inspraak heeft geleid tot enige wijzigingen in het plan

### **9.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal', heeft ter inzage gelegen van 13 maart tot en met 23 april 2014. Digitaal was het plan in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (NL.IMRO.0627.bprvpolderbloem-0301). Een analoog exemplaar lag in dezelfde periode ter visie op het gemeentehuis van Waddinxveen. Het plan is gepubliceerd in de Staatscourant, in Hart van Holland en op de gemeentelijke website.

Er zijn 10 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend, allen binnen de termijn van ter visielegging. Deze zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (eveneens opgenomen in bijlage 9) zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben geleid tot een enkele wijziging in het plan.

# **Bijlage 1: Rapportage ruimtelijke kwaliteitswinst**

Separaat

## **Bijlage 2: Ontwikkelingsplan Sierteeltgebied**

Separaat

## **Bijlage 3: Akoestisch onderzoek**

Separaat

## **Bijlage 4: Aanvullend bureauonderzoek bodem**

Separaat

## **Bijlage 5: Natuuronderzoek**

Separaat



## **Bijlage 6: Nota beantwoording Vooroverleg en Inspraak**

Separaat

## **Bijlage 7: Bestaande glasrechten en bouwvlak- ken**

Separaat

## **Bijlage 8: Archeologisch onderzoek**

Separaat

## **Bijlage 9: Nota beantwoording zienswijzen**

Separaat