Locatieonderzoek verplaatsing Loonbedrijf Van Meurs

Definitief

gemeente Zoeterwoude

Grontmij Nederland B.V.
Waddinxveen, 16 februari 2012

Grontmij

, revisie

Verantwoording

Titel	:	Locatieonderzoek verplaatsing Loonbedrijf Van Meurs
Subtitel	:	
Projectnummer	:	313666
Referentienummer	:	
Revisie	:	
Datum	:	16 februari 2012

Auteur(s)	:	Gilbert La Fors; Petrus Postma
E-mail adres	:	gilbert.lafors@grontmij.nl
Gecontroleerd door	:	Bart Dercksen
Paraaf gecontroleerd	:	
Goedgekeurd door	:	
Paraaf goedgekeurd	:	
Contact	:	Grontmij Nederland B.V. Coenecoop 55 2741 PH Waddinxveen Postbus 190 2740 AD Waddinxveen T +31 182 62 55 00 F +31 182 62 55 10 www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Samenvatting voorgeschiedenis	4
1.3	Aanpak	4
2	Loonbedrijf Van Meurs	6
2.1	Algemeen beeld	6
2.2	Financiële mogelijkheden verplaatsing	8
2.3	Horizon voor verplaatsing	8
3	Probleemanalyse huidige locatie	9
4	Huidige en gewenste locatie	11
4.1	Huidige locatie	11
4.2	Eisen nieuwe locatie	11
5	Onderzoeksgebied	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Bepalen onderzoeksgebied	14
5.3	Beleidsmatige beperkingen	16
5.4	Milieuplanologische beperkingen	17
6	Locaties	20
6.1	Inleiding	20
6.2	Potentiële locaties	20
6.3	Beoordelingscriteria	20
6.4	Beoordeling per locatie	21
6.4.1	Bedrijventerreinen	21
6.4.2	Vrijkomende agrarische locaties	22
6.4.3	Overige locaties	26
6.4.4	Bestaande bedrijfslocatie	27
6.5	Beoordelingstabel locaties	29
7	Conclusie en vervolg	31
7.1	Conclusie	31
7.2	Vervolgstappen	31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het agrarisch loonbedrijf Van Meurs is momenteel gevestigd aan de Zuidbuurtseweg 10 te Zoeterwoude. Van Meurs maakt gebruik van grote landbouwvoertuigen die vele malen per dag over de Zuidbuurtseweg en Schenkelweg moeten rijden om hun werklocaties te bereiken. Het verplaatsen van het bedrijf naar elders vergroot de leefbaarheid en verkeersveiligheid op de Zuidbuurtseweg en biedt Van Meurs ruimte voor bedrijfsontwikkeling in de toekomst. De gemeente Zoeterwoude vindt de uitplaatsing van het loonbedrijf dan ook wenselijk. Daarnaast is de verplaatsing van het loonbedrijf uit een oogpunt van continuïteit en planologische en maatschappelijke beperkingen voor wat betreft de locatie midden in de kern van Zuidbuurt en de gevolgen voor zowel de Zuidbuurtseweg als de Schenkelweg op (middel)lange termijn noodzakelijk.
Dit locatieonderzoek is gericht op de mogelijkheden voor de uitplaatsing van Loonbedrijf Van Meurs naar een andere locatie.

1.2 Samenvatting voorgeschiedenis

Na een oriënterend gesprek tussen ondernemer en gemeente is in november 2008 een schriftelijk verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan verplaatsing van het bedrijf naar de Papeweg. In februari 2009 heeft de gemeente laten weten dat de locatie aan de Papeweg strijdig is met het rijks- en provinciaal beleid en met het beleid dat de gemeente voorstaat met betrekking tot het landelijke gebied. In dit kader is door de gemeente ter overweging meegegeven te gaan zoeken naar een geschikte locatie op een bedrijventerrein zoals Grote Polder of Oosthoek.
In februari 2010 is door de gemeenteraad bij de behandeling van het bestemmingsplan Landelijk gebied opgemerkt dat mogelijk moet worden gemaakt dat de familie Meurs wordt verplaatst naar de Papeweg.
In juli 2010 is vervolgens een Ruimtelijke Onderbouwing door Cumela Advies [1] opgesteld in opdracht van de heer Van der Meer Sr. als mede-eigenaar (samen met Van der Meer jr.) van het loonbedrijf Van Meurs. In augustus 2010 heeft de gemeente aangegeven, dat in de Ruimtelijke Onderbouwing niet voldoende was onderbouwd, waarom het bedrijf niet naar een andere locatie kan worden verplaatst dan de Papeweg. Verder is voorgesteld een locatieonderzoek te gaan uitvoeren. In januari 2011 is vervolgens door Cumela een onderzoeksrapport opgesteld waarin alternatieve locaties worden beschouwd.
In april 2011 heeft vervolgens een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie. Hierin zijn de verschillende mogelijkheden om te voldoen aan het provinciale beleid zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte besproken. De provincie geeft in dit gesprek aan dat het de voorkeur heeft om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein in de regio om dit probleem en andere problemen op te lossen. De provincie vraagt de gemeente zich hiervoor in te zetten door zelf een locatieonderzoek uit te voeren. Provincie kan verzocht worden de structuurvisie aan te passen als de gemeenteraad en de regio akkoord zijn. Verwachte doorlooptijd voor een dergelijke aanpassing is naar verwachting 6 maanden.
In mei 2011 heeft Van der Meer vervolgens ingestemd met het uitvoeren van een locatieonderzoek. In oktober is vervolgens aan Grontmij opdracht verleend om een locatieonderzoek uit te voeren.

1.3 Aanpak

[1] Cumela is de belangenorganisatie voor *cu*ltuurtechnische werken en grondverzet, *me*ststoffendistributie en *l*oonwerk *a*grarisch (afgekort is dat Cumela). Cumela Advies maakt onderdeel uit van Cumela Nederland.

Het locatieonderzoek gaat allereerst in hoofdstuk 2 in op het bedrijfsprofiel van het loonbedrijf. In hoofdstuk 3 wordt aan de hand van de bestaande situatie aangegeven waarom het wenselijk is om te komen tot verplaatsing van het bedrijf naar elders. In hoofdstuk 4 wordt bekeken hoe de huidige locatie momenteel wordt gebruikt en wordt beschreven welke uitgangspunten worden gehanteerd bij de zoektocht naar een toekomstige locatie. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven op welke wijze het gehanteerde zoekgebied tot stand is gekomen. Daarnaast worden in dit hoofdstuk de beperkingen geschetst die hierbij een rol hebben gespeeld. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven welke locaties in het kader van dit onderzoek worden beoordeeld. Daarnaast worden de locaties aan de hand van een set beoordelingscriteria getoetst op geschiktheid. In hoofdstuk 7 worden tenslotte de conclusies van het locatieonderzoek en de te zetten vervolgstappen beschreven. Van belang is te vermelden dat de resultaten uit dit onderzoek mede voortvloeien uit een werksessie in aanwezigheid van de gemeente, Van Meurs en LTO-Noord.

2 Loonbedrijf Van Meurs

2.1 Algemeen beeld

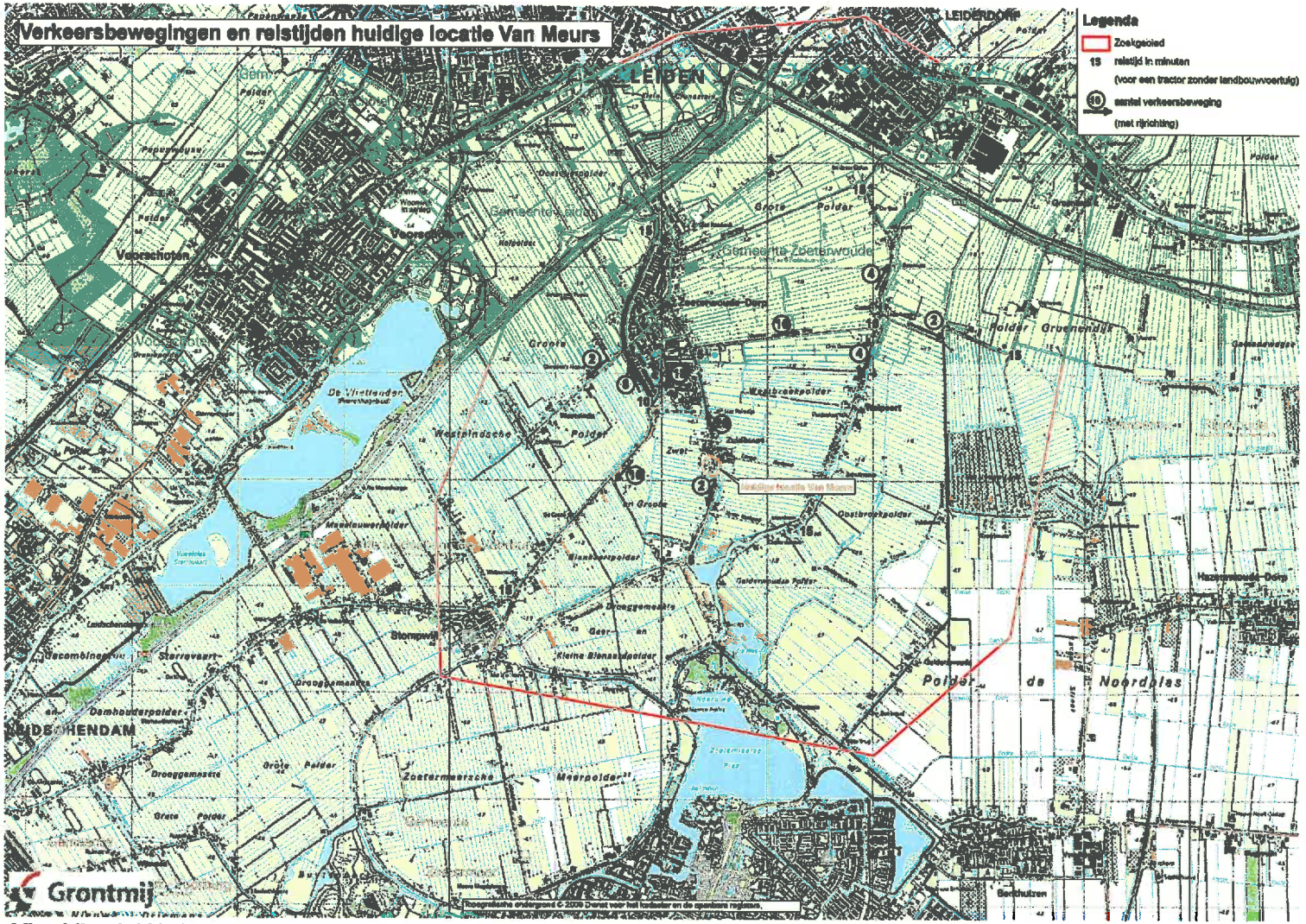
Loonbedrijf Van Meurs is gericht op het uitvoeren van agrarisch loonwerk, cultuurtechnische werken (waaronder beheer en onderhoud van watergangen) en grondverzet/verhuur in het algemeen. De (agrarische) werkzaamheden zijn grotendeels seizoensgebonden en allen gerelateerd aan het buitengebied. Daarnaast voert Van Meurs bij calamiteiten werkzaamheden uit aan nutsvoorzieningen zoals energievoorzieningen en kabels. In de periode dat agrarisch loonwerk niet is toegestaan, ligt het accent op de overige activiteiten. Het agrarische loonwerk beslaat 60 tot 70% van de omzet. Het overige werk heeft een aandeel van 30-40% van de omzet.

De klanten van Van Meurs zijn agrariërs, waterschappen, aannemers en gemeenten. De klanten zijn lokaal gebonden binnen een straal van 3 tot 5 kilometer. In totaal bestaat het klantenbestand uit ca. vierhonderd klanten waarvan 100 klanten in het hart van het verzorgingsgebied voor 80% van de omzet zorgen. Het bedrijf heeft tien medewerkers.

Deze werkzaamheden leveren gemiddeld per dag (van 6.00-18.00 uur) in totaal 30 vervoersbewegingen over de Zuidbuurtseweg op. Het gaat hierbij om vervoersbewegingen van langzaam en zwaar verkeer. In de piekperiode van de agrarische loonwerkzaamheden is sprake van 50 tot 60 vervoersbewegingen per dag in de periode van 6.00 tot 23.00 uur met uitschieters tot diep in de nacht. Deze werkzaamheden zijn namelijk sterk weersgebonden. In korte periode moet dan voor veel verschillende bedrijven het zelfde werk worden uitgevoerd, bijvoorbeeld het maaien van het gras kort voor een verwachte regenperiode.

Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen verkeer afkomstig van de agrarische loonactiviteiten (65%) en de verkeersbewegingen afkomstig van de overige activiteiten (35%) deels ten behoeve van het Groene Hart zoals onderhoud van groenopstanden, maaien van slootkanten, het baggeren van sloten en een deel gericht op grondverzetactiviteiten. De agrarische loonactiviteiten vinden plaats van maart tot en met oktober. Op een dag worden de verschillende bedrijfsbezoeken als een kralenketting aan elkaar geregen. De verkeersbewegingen voor de grondverzetwerkzaamheden vinden het gehele jaar door plaats en zijn veel beperkter met een concentratie in de winterperiode wanneer vanwege de milieubeperkingen minder agrarische ondersteunende loonactiviteiten plaatsvinden. Het verkeer naar Weipoort en het achtergelegen gebied betreft hoofdzakelijk agrarische loonactiviteiten. Het verkeer richting Leiden Wassenaar betreft voor het grootste deel agrarische loonactiviteiten. Dit betekent dat in de winterperiode sprake is van een lager aantal verkeersbewegingen dan in de periode maart tot en met oktober. Voor het verkeer richting Stompwijk bestaat het verkeer voor een groot deel uit overige activiteiten, een mix van activiteiten die het gericht zijn op het Groene Hart en grondverzetwerkzaamheden.

Door het loonbedrijf is schematisch aangeven waar het zwaartepunt ligt van de vervoersbewegingen. Hierin is aangeven welke routes het meest belast worden. Daarnaast is de reistijd per route benoemd. Het betreffen kale reistijden met alleen een tractor. Inclusief werktuig, wat meestal het geval is, zal de reistijd per wegvak al snel met 2-4 minuten toenemen. Een en ander is ook afhankelijk van tijdstip op de dag, het weer (droog / regen) etcetera. Bij wegen zoals de Weipoortseweg, of het Westeindeweg maakt het ook veel uit of je 'vooraan' of 'achteraan' moet zijn. Ook dit kan 5 –10 minuten extra tijd kosten. Benadrukt wordt dat het om langzaamrijdend verkeer gaat. Dit overzicht wordt nader besproken in hoofdstuk vijf waarin het zoekgebied voor het bepalen van een potentiële zoeklocatie voor de bedrijfsverplaatsing nader wordt begrensd.



Afbeelding 2.1 Verkeersbewegingen inclusief reisafstanden

2.2 Financiële mogelijkheden verplaatsing

Om de mogelijke locaties goed te kunnen beoordelen dient duidelijkheid te worden gegeven over de financiële mogelijkheden voor verplaatsing door het loonbedrijf.

De meeste loonbedrijven zijn ontstaan vanuit een agrarisch bedrijf en geleidelijk doorontwikkeld in omvang. Landelijk is circa 90% van de loonbedrijven gevestigd in het buitengebied. Gezien de gehanteerde prijzen, de kleine marges (in casus hoge kosten) in de sector en de van oudsher lage huisvestingskosten is de financiële ruimte voor investeringen in grond beperkt. Dit is ook van toepassing op Van Meurs. Zie voor verdere details het artikel in Grondig van mei 2011 van Cumela waarin nader wordt ingegaan op de bedrijfseconomische situatie van de loonbedrijven.

Het bedrijf is ter plaatse doorgegroeid naar de huidige omvang. De huisvestingskosten zijn hierdoor relatief beperkt gebleven. Op basis van een onderzoek door Van Meurs in overleg met de bank naar de financiële ruimte voor verplaatsing door het loonbedrijf is duidelijk geworden dat op basis van de in hoofdstuk drie geschetste wensen voor een toekomstige locatie een grondprijs van ongeveer 12-14 euro per m^2 kan worden geboden bij een bedrijfsverplaatsing.

2.3 Horizon voor verplaatsing

Om te komen tot een gezamenlijk gedragen afbakening van het zoekgebied heeft op 27 oktober 2011 in het gemeentehuis een draagvlaksessie plaatsgevonden. In hoofdstuk vijf wordt hier nader op ingegaan. Resultaat van deze bijeenkomst is overeenstemming over de te hanteren methode bij het bepalen van een zoekgebied en overeenstemming over een tiental potentiële locaties voor hervestiging.

Op basis daarvan heeft Grontmij een eindconcept rapportage opgesteld waarin de afspraken in de draagvlaksessie zijn uitgewerkt. Bij de bespreking van de rapportage is afgesproken dat voor het verplaatsen van het loonbedrijf een horizon wordt gehanteerd van 2 jaar. Deze horizon komt voort uit een politieke wens om binnen deze periode duidelijkheid te geven over het al dan niet kunnen verplaatsen van het loonbedrijf. Daarnaast komt deze horizon voort uit het feit dat het loonbedrijf voor het einde van 2013 duidelijkheid moet hebben over een nieuwe locatie. Na dit tijdstip is het niet langer bedrijfseconomisch verantwoord om de benodigde investeringen in het bedrijf uit te stellen. Deze investeringen zijn noodzakelijk om concurrerend te blijven in de sector.

3 Probleemanalyse huidige locatie

Het Groene Hart wordt gekenmerkt door een groen open gebied. Deze landschappelijke kwaliteit wordt in stand gehouden door de agrariërs die in het gebied zelf wonen en werken. Voor het verrichten van de feitelijke handelingen aan de weilanden en akkers zijn zij afhankelijk van de loonbedrijven. Zij hebben zelf niet beschikking over de mankracht, voertuigen en materialen om deze werkzaamheden zelf uit te voeren. Om deze werkzaamheden te kunnen laten uitvoeren, moeten zij grotendeels terugvallen op de lokaal aanwezige loonbedrijven.

Door de toenemende mechanisatiegraad van de grondgebonden landbouw worden steeds meer activiteiten machinaal uitgevoerd. De agrarische percelen worden daarnaast veel intensiever gebruikt. Het contact tussen agrariër en loonbedrijf wordt hierdoor veel intensiever en langer van duur. Deze ontwikkelingen in de landbouw hebben tot gevolg dat de machines in de afgelopen jaren steeds groter zijn geworden. Het einde van deze ontwikkeling is nog niet in zicht.

De aanwezige ruimte op de huidige locatie van Van Meurs en de daarop aanwezige schuren bieden niet meer voldoende ruimte voor de groei die het bedrijf de afgelopen jaren heeft doorgemaakt. De huidige locatie aan de Zuidbuurtseweg zit op slot. De opslag van materialen aan de andere zijde van de Zuidbuurtseweg is daar een symptoom van. Voor de toekomst is hiermee een onhoudbare situatie ontstaan vanuit het perspectief van de bedrijfsvoering van het loonbedrijf. Daarnaast is de locatie kwetsbaar voor inbraak en diefstal. Dit geldt vooral voor het opslaggedeelte aan de andere zijde van de Zuidbuurtseweg.

Het loonbedrijf bestaat inmiddels zestig jaar. In deze tijd hebben de ontwikkelingen in Zuidbuurt niet stilgestaan. De omgeving is veranderd. De hinderbeleving van zware landbouwmachines neemt toe evenals de daaraan gekoppelde regelgeving. In de toekomst zullen steeds meer mensen die in de kern Zuidbuurt wonen geen directe binding meer hebben met de agrarische sector. Deze nieuwe bewoners van Zuidbuurt zullen naar verwachting eerder dan in het verleden aan de bel trekken wanneer zij overlast ervaren. Zeker in de piekperiode in de zomer wanneer ook tot in de nacht wordt doorgewerkt, gaat dit steeds meer wringen.

Dit geldt in mindere mate voor het verkeer door de kern Zoeterwoude. Dit laatste wordt zichtbaar door het protest van inwoners van de kern Zoeterwoude vooral bij de oost-west verbinding door de kern van Zoeterwoude. Uit verkeersonderzoek dat heeft plaatsgevonden in opdracht van de gemeente Zoeterwoude komt naar voren dat op basis van tellingen in de kern van Zoeterwoude het aantal verkeersbewegingen van landbouwvoertuigen gelijk is aan algemeen landelijke gemiddelde voor het percentage landbouwvoertuigen.

Het aantal verkeersbewegingen over de Zuidbuurtseweg en de Kom Zoeterwoude waar 95% van het verkeer overheen moet, zal alleen maar toenemen. De Zuidbuurtseweg is smal en niet geschikt voor de langzame en zware voertuigen die worden gebruikt door het loonbedrijf, zeker wanneer het intensieve recreatief medegebruik in ogenschouw wordt genomen.

Afbeelding 3.1 foto's van de gebruikte voertuigen op de Zuidbuurtseweg

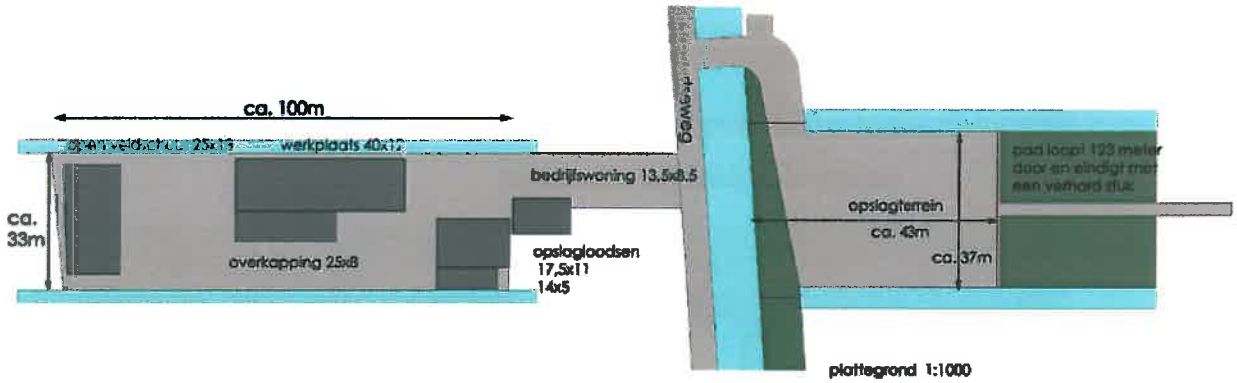
In het kader van de continuïteit van het bedrijf is de huidige eigenaar bezig met het overdragen van zijn bevoegdheden naar zijn zoon. Vanuit de bedrijfsopvolging spelen de hierboven beschreven zaken een belangrijke rol. Vandaar dat nu het moment gekomen is om de activiteiten op de huidige locatie te verplaatsen naar een locatie waar het bedrijf meer mogelijkheden heeft om mee te bewegen met de hierboven geschetste trend in de sector. Hieruit volgt de conclusie dat verplaatsing nu gewenst is, maar in de nabije toekomst zonder meer is aan te merken als noodzakelijk.

4 Huidige en gewenste locatie

4.1 Huidige locatie

De huidige locatie van het Loonbedrijf Van Meurs aan de Zuidbuurtseweg bestaat uit twee onderdelen. Het zwaartepunt van de bedrijfsvoering ligt aan de Zuidbuurtseweg 10. Ter plaatse is een bedrijfswoning met tuin gelegen waarachter de schuren en het terrein zijn gelegen waarin de zware voertuigen worden gestald. Aan de overzijde van de Zuidbuurtseweg is een locatie gevestigd waarop vooral materialen worden opgeslagen. Het totale oppervlakte van de locatie exclusief woning en tuin bedraagt 5.800 m^2.

Het terrein aan de Zuidbuurtseweg 10 beslaat een oppervlakte van 3.300 m^2 exclusief bedrijfswoning met tuin. De woning (115 m^2) inclusief tuin heeft een oppervlakte van 950 m^2. Hierdoor blijft ter plaatse een open terrein over van 2.000 m^2 en een bebouwd oppervlak van 1.300 m^2 bestaande uit een zestal bedrijfsgebouwen (veldschuur, werkplaats, overkapping, opslagloodsen en een bedrijfswoning). Aan de andere zijde van de Zuidbuurtseweg wordt een oppervlak van 2.500 m^2 gebruikt voor de opslag van materialen. Een en ander is toegelicht op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 4.1 Indeling huidige locatie

4.2 Eisen nieuwe locatie

In het schetsontwerp dat is opgesteld door Architectenburo van Dijk in opdracht van Cumela zijn de volgende eisen gesteld aan de nieuwe locatie.

Het moet gaan om een locatie die goed bereikbaar is voor zwaar en langzaam verkeer. De locatie moet centraal gelegen zijn in het werkgebied. Aangezien het bedrijf op basis van de VNG Brochure wordt aangemerkt als een milieucategorie 3.1 dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden tot geluidsgevoelige objecten, lees woningen. Wanneer sprake is van een gemengd gebied kan deze aan te houden afstand worden teruggebracht tot 30 meter. Dit zal moeten worden onderbouwd aan de hand van de omgeving waarnaar het bedrijf wordt verplaatst.

Qua harde locatie-eisen voor de inrichting van het bedrijf zelf worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

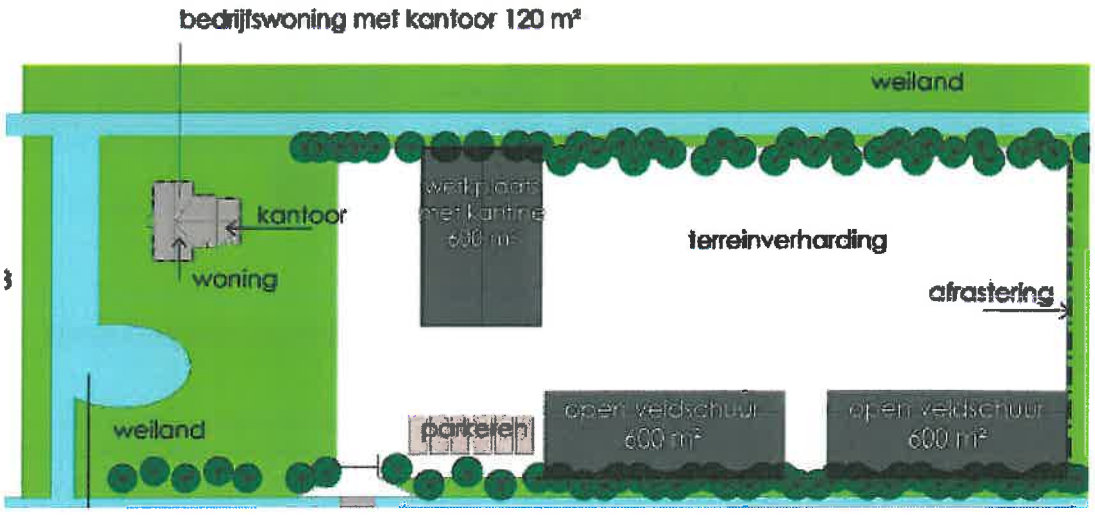
- Werkplaats met kantine van 600 m^2;
- 2 open veldschuren a 600 m2 1.200 m^2
- Verhard terrein inclusief parkeren (deels vloeistofkerend) 5.700 m^2

Totaal 7.500 m^2

In principe betekent dit dus een extra benodigd oppervlak aan bedrijfsperceel van 1.700 m^2. Ter plaatse dient rekening te worden gehouden met 15% watercompensatie. Dit betekent het toevoegen van 1.143 m^2 aan extra water inclusief de bedrijfswoning (18 m^2).

Daarnaast is net als op de bestaande locatie behoefte aan een dienstwoning omdat de bedrijfsvoering ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeist dat er een redelijk belang is om op het perceel te wonen. In dit kader is rekening gehouden met een oppervlak van 120 m^2 voor de woning inclusief kantoorruimte. Onlangs is in Noord-Brabant de noodzaak van een bedrijfswoning voor een vergelijkbaar loonbedrijf geaccepteerd door de Agrarische adviescommissie bouwaanvragen. Het betreft hier een loonbedrijf in de kern Oudemolen. In dit kader kan worden gewezen op het moeilijk planbare karakter van de loonwerkzaamheden. Dit wordt veroorzaakt door de voortdurende bijstelling in de planning, de sterk wisselende arbeidstijden en het belang van beschikbaarheid op de bedrijfslocatie. Daarnaast is het weersafhankelijke karakter van het loonwerk, de noodzaak van contactmomenten met medewerkers, het ontvangen van klanten op het bedrijf verspreid over de dag, het ingrijpen bij calamiteiten en de preventie van diefstal. Daarnaast kan worden gewezen op de sociale context waarbij de combinatie van werk en privé bij wonen op de bedrijfslocatie aanzienlijk eenvoudiger zal worden. Daarnaast is van belang dat het loonbedrijf wordt verplaatst vanwege de noodzaak om op middellange termijn verder te kunnen meegroeien met de ontwikkelen in de markt. Dit waarborgt de blijvende koppeling van de bedrijfswoning aan het loonbedrijf.

Dit levert de volgende indicatieve indelingssuggestie op:



Afbeelding 4.2 Mogelijke indeling nieuwe locatie

Op het terrein dient een bovengrondse dieseltank en een wasplaats te worden gerealiseerd. De terreinverharding wordt deels vloeistofkerend uitgevoerd. Daarnaast zullen afhankelijk van de feitelijke ligging geluidswerende voorzieningen worden aangebracht in verband met mogelijke nabijgelegen woningen. Deze geluidswering kan ook deels worden gerealiseerd door het plaatsen van de schuren tussen de bron van het geluid en eventuele nabij gelegen woningen. Desgewenst kan dit dan worden versterkt door de aanleg van een wal als dit landschappelijk op een goede wijze in te passen is.

Op basis van de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken moet worden bekeken of de indeling van het bedrijf aangepast moet worden. Hierbij kan worden gedacht aan het anders indelen van de kavel en of het aanpassen van de voorgestelde beplanting.

5 Onderzoeksgebied

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal eerst de totstandkoming van het zoekgebied worden besproken. Dit deel zal worden afgesloten met het benoemen van de potentiële locaties. Daarna zullen de beperkingen die een rol spelen bij de beoordeling van de locaties worden besproken.

5.2 Bepalen onderzoeksgebied

Om te komen tot een gezamenlijk gedragen afbakening van het zoekgebied heeft op 27 oktober 2011 in het gemeentehuis een draagvlaksessie plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst zijn onder leiding van Grontmij samen met betrokken partijen te weten het loonbedrijf Van Meurs en zijn adviseur Cumela, de gemeente Zoeterwoude en een lokale bestuurder van LTO de randvoorwaarden rondom het onderzoeksgebied doorgesproken. Resultaat van deze bijeenkomst is overeenstemming over de te hanteren methode bij het bepalen van een zoekgebied en overeenstemming over een tiental potentiële locaties voor hervestiging.

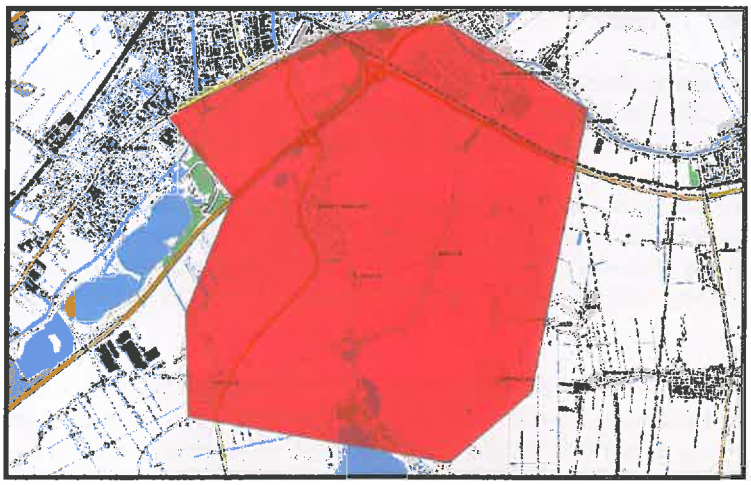
Regionale spreiding loonbedrijven

Afbeelding 5.1 Spreiding loonbedrijven

Het meest bepalend voor het zoekgebied is de regionale spreiding van agrarische loonbedrijven. Bij loonbedrijven is sprake van een lokaal gebonden markt. Hierbij is geen sprake van vrije marktwerking in de normale zin des woords. De loonbedrijven hebben een vast afzetgebied met vaste klanten. Met deze klanten worden waardevolle relaties opgebouwd. Agrariërs zijn in hun bedrijfsvoering immers in belangrijke mate afhankelijk van de manier waarop de loonbedrijven hun werk doen. De loonbedrijven bedienen in principe ondernemingen in de directe omgeving in

een vast afzetgebied. Hierbij worden zeer scherpe tarieven gehanteerd. Reiskosten worden in principe niet in rekening gebracht terwijl die een substantiële factor vormen in de kosten. Te lange reistijden zijn dan ook funest voor een loonbedrijf.

Wanneer het bedrijf wordt verplaatst buiten het kerngebied van zijn klantenkring, wordt de afstand tot de bestaande klanten te groot. Daarmee ontstaat een onevenwichtigheid in de balans tussen kosten en opbrengsten. Tegelijkertijd wordt het een directe concurrent van het in dat gebied aanwezige loonbedrijf. Door de hoge verplaatsingskosten en de scherpe tarieven wordt het dan zeer lastig om het bedrijf op economische gezonde basis te kunnen continueren. Zeker gezien het feit dat in de branche niet geaccepteerd wordt dat de reiskosten één op één worden doorberekend naar de klant.



Afbeelding 5.2 kerngebied vaste klanten Loonbedrijf van Meurs

Reisafstand

Een tweede bepalende factor voor het bepalen van het zoekgebied voor de verplaatsing is de reisafstand naar de vaste klanten. Wanneer het loonbedrijf buiten het kerngebied van het loonbedrijf wordt geplaatst neemt de reistijd onevenredig toe. Zoals aangegeven in hoofdstuk twee heeft het loonbedrijf op een kaart aangegeven wat de reisafstanden zijn vanaf de Zuidbuurtseweg naar de randen van zijn kerngebied. In de praktijk betekent dit een reisafstand van gemiddeld 20 minuten. Bij een dertigtal verkeersbewegingen per dag betekent verplaatsing naar buiten het kerngebied al snel een verlies aan extra reistijd van 10 uur per dag.

Samenvattend kan gesteld worden dat de markt van agrarische loonbedrijven een sterk lokaal gebonden markt is die zich niet laat vergelijken met een vrije marktsituatie. Nabijheid in relatie tot het verzorgingsgebied is sturend voor de economische basis van een agrarisch loonbedrijf.

Verbetering ontsluiting

Naar de toekomst toe is een duurzame oplossing gewenst. Wanneer het loonbedrijf wordt verplaatst naar een nieuw perceel aan een weg met hetzelfde profiel als de Zuidbuurtseweg is geen sprake van een verbetering. Het loonbedrijf zal ter plaatse dan tegen dezelfde zaken aanlopen als momenteel het geval is. Hierdoor valt een aantal doorgaande wegen door het gebied als mogelijke nieuwe locatie af. Het gaat hierbij om de Weipoortseweg ten zuiden van het Weddepad, de Ommedijkseweg en de Westeindeweg.

Bij verplaatsing naar één van deze wegen zou de toename van de verkeersintensiteit op deze wegen zodanig toenemen dat dit een ongewenste situatie oplevert. Het recreatieve medegebruik van deze wegen maakt dit extra kwetsbaar. Het gaat hierbij om voor de Zuidbuurtseweg om ongeveer 1000 auto's en 1000 fietsers per dag ofwel 1 auto en 1 fiets per minuut.

Landbouwvoertuigen over provinciale wegen
Om de A-4 te kunnen oversteken via de N206 of de N11 is toestemming nodig van de provincie. Deze toestemming is lastig te verkrijgen. Normaliter wordt hieraan de voorwaarde verbonden dat tussen zonsondergang en zonsopgang geen langzaam en zwaar verkeer toegestaan is (N206). Over de N11 is geen landbouwverkeer toegestaan. Dit maakt het niet uitvoerbaar om in de piekperiode de klanten op een verantwoorde wijze te kunnen bereiken, waarmee vestiging aan de overkant van de A4 uitgesloten is.

Zoekgebied
Op basis hiervan blijft een aantal deelgebieden over. Dit betreft de bedrijventerreinen Grote Polder, Oosthoek en Keerweer, de percelen langs de provinciale weg de N206 vanaf de A-4 tot aan Stompwijk, de Ommedijkseweg en de Weipoortseweg ten noorden van het Weddepad.

5.3 Beleidsmatige beperkingen

Provinciale structuurvisie/Verordening Ruimte
De structuurvisie kenmerkt het buitengebied van Zoeterwoude als het Groene Hart waarin nieuwvestiging van agrarisch aanverwante bedrijven niet rechtsreeks is toegestaan.

De verordening laat ruimte voor het in- en uitdeuken van de rode contour. Ter plaatse van de Zuidbuurtseweg zou de contour kunnen worden teruggelegd en ter hoogte van een nieuwe locatie kunnen worden opgerekt. De randvoorwaarden onder deze ontheffingsvoorwaarde zijn echter strikt en laten een één op één verplaatsing van de contour zonder vooroverleg met de provincie vaak niet toe.

Daarnaast biedt de verordening ruimte voor verplaatsing van een stedelijke functie buiten de bebouwingscontour naar een nieuwe locatie indien per saldo de ruimtelijke kwaliteit verbetert en de bebouwing en de verharding op de oorspronkelijke locatie worden verwijderd zonder toepassing van ruimte voor ruimte.

Wanneer dit geen mogelijkheden biedt zal gebruik moeten worden gemaakt van de algemene ontheffingsbevoegdheid uit de verordening (artikel 15). Hierbij moet worden afgewogen of strikte toepassing van deze bepalingen in verhouding staat tot de daarmee samenhangende belangen.

Wanneer blijkt dat dit niet wordt gedragen door de provincie dan moet een herziening van de structuurvisie worden aangevraagd.

Bestemmingsplan Landelijk gebied
Nieuwvestiging van een loonbedrijf behoort niet tot de mogelijkheden binnen de regels van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2010. Wanneer op basis van dit locatieonderzoek een passende locatie wordt gevonden, is de gemeente bereid om hiervoor een afzonderlijke planologische procedure te doorlopen. De zienswijze van het loonbedrijf voor nieuwvestiging aan de Papeweg is indertijd afgewezen omdat nog niet voldoende duidelijk was onder welke voorwaarden dit moest gaan gebeuren. Indertijd is afgesproken dat hiervoor een afzonderlijk traject voor zou worden doorlopen.

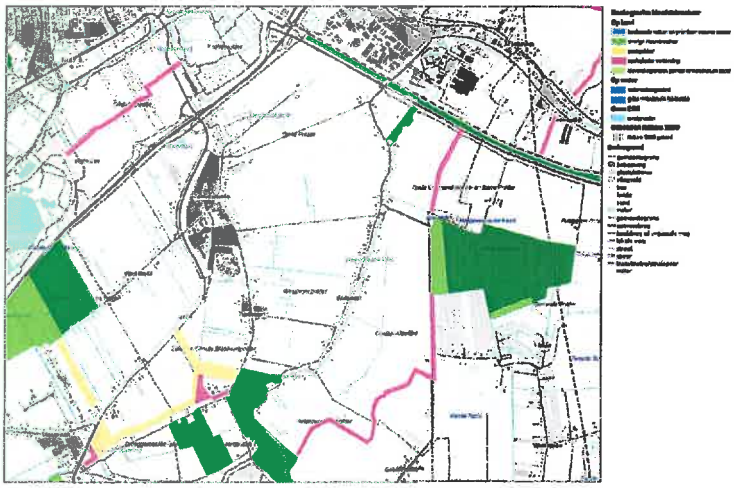
Conclusie: Zowel de gemeente als de provincie dienen medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bedrijf naar een nieuwe locatie. Gezien de geschetste mogelijkheden op basis van de verordening en de wens van bedrijf en gemeente om het loonbedrijf te verplaatsen zijn vanuit een oogpunt van beleid geen onoverkomelijke beperkingen aanwezig. De dienstwoning vraagt in dit kader bijzondere aandacht. Zie ook hetgeen hier over is gesteld in paragraaf 4.2.

5.4 Milieuplanologische beperkingen

Bodemgesteldheid
Voor wat betreft het kerngebied van het loonbedrijf kan worden opgemerkt dat de bodemgesteldheid in het gehele gebied bijna in zijn geheel veen is. Dit is daarmee geen bepalende factor.

Afbeelding 5.2 Bodemgesteldheid

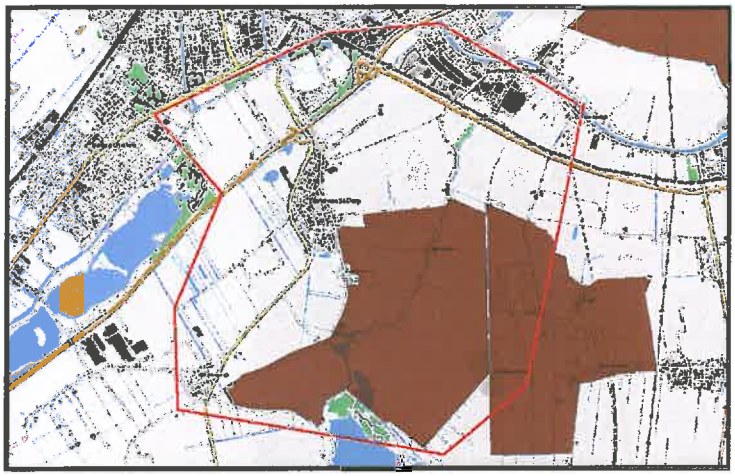
Ecologische hoofdstructuur
Voor wat betreft de vigerende provinciale ecologische hoofdstructuur kan worden opgemerkt dat verplaatsing van een loonbedrijf niet kan binnen het kerngebied van de EHS. Binnen de ecologische verbindingen is verplaatsing alleen mogelijk als de realisatie van de ecologische verbinding hierdoor niet onmogelijk wordt gemaakt. Voor de gebieden die zijn aangewezen als nieuwe natuur is in eerste instantie geen ruimte voor de inplaatsing van een loonbedrijf. Voor naastgelegen natuur moet worden beoordeeld wat het effect is van het loonbedrijf op de natuurwaarden.



Afbeelding 5.3 Provinciale Ecologische hoofdstructuur

Stiltegebied
Een groot deel van het kerngebied van het loonbedrijf is aangewezen als stiltegebied. In stiltegebieden zijn alleen nieuwe ontwikkelingen toegestaan als die passen binnen de te beschermen waarde. Bekeken moet worden of dit op een passende wijze kan worden onderbouwd. Vooralsnog is niet goed in te schatten of een loonbedrijf in een dergelijk gebied kan worden ingepast. Onduidelijk is of hier sprake zou moeten zijn van compensatie van de mogelijke afbreuk

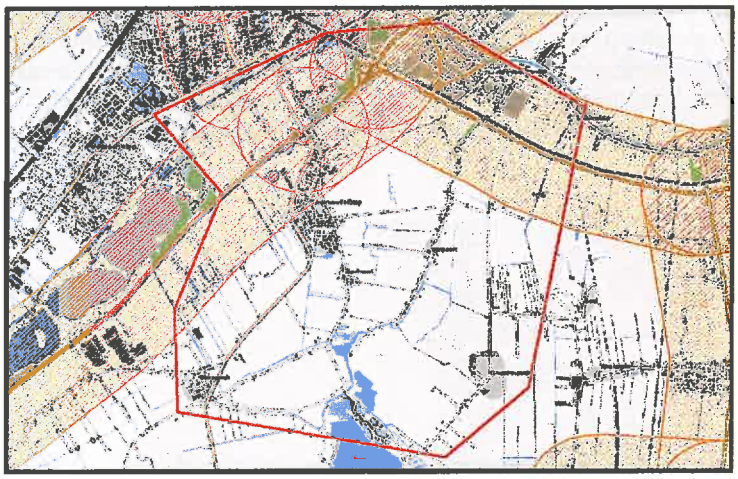
aan de beschermde waarde. Duidelijk is wel dat dit onderzoek een moeilijk aantoonbare bewijslast vergt.



Afbeelding 5.4 Stiltegebieden

Externe veiligheid

Wanneer het te verplaatsen loonbedrijf komt te liggen binnen de aandachtsgebieden voor het groepsrisico behorende bij het vervoer van gevaarlijke stoffen moet worden bekeken of het risico dat de bewoner en de werknemers ter plaatse lopen op een goede wijze kan worden verantwoord. Gezien het aantal mensen dat zich gedurende langere tijd gaat ophouden binnen het gebied en de feitelijke afstand tot de A4 en de N11 is dit geen overkomelijke situatie.



Afbeelding 5.5 Externe veiligheid

Luchtkwaliteit

Vanuit een oogpunt van luchtkwaliteit zijn geen beperkingen te verwachten voor de verplaatsing van een loonbedrijf. Gezien het aantal verkeersbewegingen kan dit worden aangemerkt als een 'niet in betekenende mate' situatie. De verslechtering van de luchtkwaliteit door de verkeersbewegingen blijft zonder meer onder de gehanteerde wettelijke grens van 2% (planbijdrage) zoals deze wordt gehanteerd voor Niet in betekende mate-situaties.

Afbeelding 5.6 Luchtkwaliteit

6 Locaties

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de potentiële locaties zoals naar voren gekomen in de draagvlaksessie van 27 oktober 2011 nader toegelicht. Per locatie zal tevens een beoordeling plaatsvinden van de mate waarin de locatie geschikt is als hervestiginglocatie voor het loonbedrijf. De bepalende factoren voor het zorgvuldig kunnen afwegen van de mate van geschiktheid worden per locatie nader toegelicht. Het hoofdstuk eindigt met een tabel waarin de tien locaties worden gescoord op geschiktheid.

6.2 Potentiële locaties

Op basis van het voorgaande hoofdstuk zijn in de draagvlaksessie de volgende potentiële locaties naar voren gekomen

Bedrijventerreinen
1. Grote Polder
2. Oosthoek
3. Keerweer

Vrijkomende agrarische locaties
4. Slingerland (N206)
5. Dokter Kortmanstraat (N206)
6. Ommedijkseweg
7. Papeweg-Kassen (kassengebied aan N206)

Overige locatie
8. Oksel van de afslag van de A-4 (zijde Zoeterwoude)
9. Papeweg-Baggerdepot (N206)

Bestaande situatie
Zuidbuurtseweg 10

6.3 Beoordelingscriteria

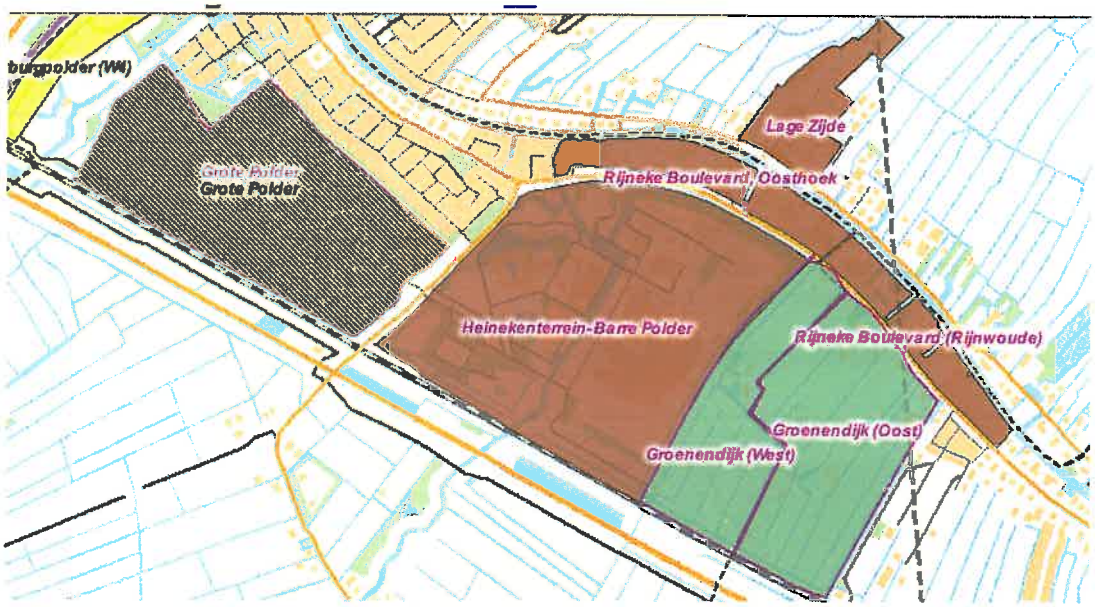
De locaties worden aan de hand van de volgende criteria beschouwd:
1. beleid
2. bedrijfsvoering
3. ontwikkelingsruimte
4. financiële haalbaarheid
5. bestuurlijke haalbaarheid
6. beschikbaarheid

6.4 Beoordeling per locatie

Bij de beoordeling van locaties wordt door de gemeente Zoeterwoude een drietrapsraket gevolgd. In eerste instantie wordt bij de verplaatsing van een bedrijf gekeken naar de mogelijkheid om een bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Wanneer dit niet tot de mogelijkheden behoort, wordt bekeken of vrijkomende agrarische bedrijven ingezet kunnen worden voor de bedrijfsverplaatsing. Wanneer deze locaties geen soelaas bieden worden ook de andere beschikbare locaties in ogenschouw genomen. In het kader van de beoordeling van de locaties is aangesloten op deze volgorde.

Om te kunnen beoordelen of de locaties geschikt zijn is zoals toegelicht in paragraaf 2.3 een horizon van twee jaar afgesproken. In de beoordeling van de locaties is dit nadrukkelijk meegewogen.

6.4.1 Bedrijventerreinen



Afbeelding 6.1 Ligging Bedrijventerreinen

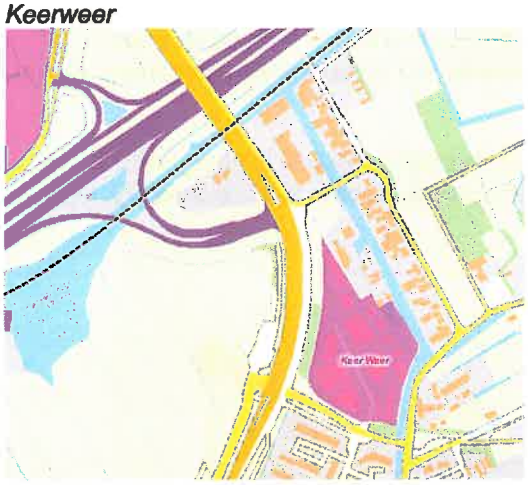
Grote Polder
Bedrijventerrein Grote Polder is een gemengd bedrijventerrein met ongeveer honderd bedrijven variërend van groothandel, transport tot vestigingen van multinationals. In 2005 is het bedrijventerrein gerevitaliseerd en heringericht.

Deze locatie brengt hoge verplaatsingskosten met zich mee en leidt tot structureel hogere huisvestingskosten. Voor bedrijventerreinen in de Oude Rijnzone wordt een grondprijs gehanteerd van 330 tot 220 euro per m^2. Voor een locatie niet gelegen op een zichtlocatie kan een onderprijs worden gehanteerd van 200 euro per m^2. De gemeente Rijnwoude heeft in de Nota Grondprijsbeleid van 2010 aan bedrijventerreinen een m^2 prijs toegekend van 200 tot 250 euro.
In een concurrerende markt zijn deze huisvestingskosten gezien de scherpe tarieven en de kleine marges niet terug te verdienen. In paragraaf 2.2 wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast zijn op dit bedrijventerrein momenteel geen kavels van voldoende omvang beschikbaar.

Oosthoek
Het bedrijventerrein maakt onderdeel uit van het regionale project gebiedsontwikkeling Oude Rijnzone. De stedenbouwkundige eisen en de inrichting van het terrein voorzien niet in de vestiging van een loonbedrijf. Het versterken van de beeldkwaliteit en de hogere eisen aan de stedenbouwkundige voorwaarden maken de inpassing van een loonbedrijf lastig.

Aandachtspunt is daarnaast de bereikbaarheid voor het langzame en zware verkeer. De verkeersdoorstroming op de Burgemeester Smeetsweg, de kruising met de N11 en de Hoge Rijndijk is nu al een belangrijk knelpunt.
Daarnaast vormt de financiële haalbaarheid net als bij Grote Polder een belangrijk aandachtspunt. In eerste instantie zijn geen kavels beschikbaar.

Keerweer



Afbeelding 6.2 Keerweer

Keerweer kan worden aangemerkt als een lokaal kleinschalig bedrijventerrein met kavels tot 5.000 m^2. Ter plaatse is niet voldoende ruimte beschikbaar om het bedrijf naar de toekomst toe voldoende ontwikkelingsruimte te bieden.

6.4.2 Vrijkomende agrarische locaties

Slingerland

Afbeelding 6.3 Slingerland

De locatie betreft een particulier terrein dat in gebruik is door een potgrondbedrijf. Het bedrijf ligt goed ontsloten aan de provinciale weg. Ondanks het feit dat het gebied omsloten is door de ecologische hoofdstructuur zal de intensiteit van het gebruik naar alle waarschijnlijkheid afnemen ten opzichte van het huidige gebruik. Gezien de ligging is het loonbedrijf landschappelijk goed inpasbaar. Het terrein is groot genoeg om ook voor de toekomst voldoende ontwikkelingsruimte te hebben om mee te groeien met de doorzettende trend van mechanisatie.

Het terrein is door de provincie Zuid-Holland aangemerkt als een bijzondere locatie (voormalige stortlocatie (puin op hout) ZH063800001). De locatie is tot 2005 door de provincie gemonitord. Per brief is in 2005 door de provincie kenbaar gemaakt dat voldoende gemonitord is op uittre-

ding van de vervuiling naar buiten toe. De locatie is wel aangemerkt als spoedlocatie met als kenmerk verspreiding. Dit betekent dat risico bestaat op verspreiding van de aanwezige bodemverontreiniging binnen de locatie via het grondwater. In het bodemonderzoek van Grondslag B.V. komt naar voren dat de locatie inderdaad is aan te merken als spoedlocatie vanwege de ophoging met vervuild materiaal. De provincie geeft aan dat de locatie nog niet officieel gesaneerd is omdat niet aan de provincie een evaluatierapport van een eventuele sanering is voorgelegd ter goedkeuring.
De eigenaar geeft aan dat ter plaatse bedrijfsactiviteiten zonder meer mogelijk zijn. Duidelijk is dat de kosten voor het saneren van de locatie zijn aan te merken als substantieel. Afhankelijk van het aan te kopen deel van het grotere perceel zal nader onderzoek moeten uitwijzen of dit deel is aan te merken als een saneringslocatie. Dan kunnen de feitelijke kosten inzichtelijk gemaakt worden. In deze fase kunnen door werk met werk te maken de daarmee samenhangende kosten mogelijk worden beperkt.
De provincie geeft aan dat dit jaar duidelijk wordt of er middelen beschikbaar komen voor het saneren van dergelijke locaties of dat moet worden overwogen op te treden met sancties. De provincie kon niet aangegeven of aanvullende middelen beschikbaar komen of dat handhavend moet worden opgetreden om de aangetroffen vervuiling door de verantwoordelijke te laten saneren.

Wanneer de locatie wordt aangemerkt als bebouwde locatie is de grondprijs naar verwachting tussen de 50 en 100 euro per m^2. Voor de bedrijfswoning zal de prijs hoger liggen. Dit sluit vooralsnog niet aan op het bedrag dat is geschetst in paragraaf 2.2 voor het aankopen van de grond.

Met de gemeente Zoeterwoude zijn afspraken gemaakt over het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op uiterlijk 31 december 2013. Met de eigenaar is contact opgenomen. De eigenaar geeft aan in te kunnen stemmen met de verkoop van een gedeelte van het perceel als duidelijk is hoe zich verhoudt tot het mogelijke gebruik van de rest van het perceel. Het totale perceel is 11 hectare. Het gaat hier slechts om een beperkt deel van maximaal 0,85 hectare. De eigenaar wil op dit moment geen uitspraak doen over de bandbreedte voor de te hanteren grondprijs. Hij geeft aan de voorkeur te hebben voor een integrale aanpak van zijn situatie.

De Slingerlandlocatie heeft een aantal duidelijke voordelen zoals de aanwezigheid van een bedrijfswoning, voldoende ontwikkelingsruimte voor het loonbedrijf, vermindering van de druk op het omliggende gebied en gebruik van een bestaande bedrijfslocatie. De aan deze locatie verbonden nadelen wegen momenteel echter zwaarder. Hierbij kan vooral worden gedacht aan het financiële gat tussen de beschikbare middelen voor de aankoop van de grond en de feitelijke inrichting en de benodigde financiële middelen voor de herontwikkeling van een deel van de Slingerlandlocatie. Daarnaast moet de discussie nog worden gestart met de eigenaar over het losknippen van dit deel van de locatie in relatie tot de totale herontwikkeling van de bestaande locatie. Daardoor kan nog geen goede uitspraak worden gedaan over de beschikbaarheid van de locatie.

Dokter Kortmanstraat

Afbeelding 6.4 locatie Dokter Kortmannstraat

De locatie is direct gelegen aan de provinciale weg van Stompwijk naar Zoeterwoude en ligt in een potentieel zoekgebied zoals omschreven in hoofdstuk vijf. Ter plaatse bevindt zich een woonhuis met opstallen met daarachter een vervallen kassencomplex. Niet duidelijk is hoeveel grond beschikbaar is bij de kavel. Wanneer alleen de kavel van de woning en de kas beschikbaar zijn, is de locatie niet groot genoeg. Daarnaast is het kavel te smal. Gezien de breedte van de kavel is het plaatsen van gebouwen en bijbehorende manoeuvreerruimten niet realiseerbaar.

Landschappelijk is hier sprake van een gave verkavelingstructuur met verre doorzichten. Wanneer bij de inrichting de kwaliteit van het landschap behouden wordt, biedt de kavel mogelijkheden. Het effect op de achtergelegen EHS is naar verwachting niet zodanig dat dit belemmeringen op roept. Uit onderzoek van LTO is echter gebleken dat de huidige eigenaar geen interesse heeft in verkoop. Hierbij is nadrukkelijk door de betrokken bestuurder van LTO nagevraagd of de eigenaar bereid is om binnen een periode van twee jaar zijn opstallen met woonhuis te verkopen.

Ommedijkseweg

Afbeelding 6.5 locatie Ommedijkseweg

Dit terrein ligt aan de Ommedijkseweg die ten noordwesten van het Weddepad in hoofdstuk vijf is aangewezen als potentieel zoekgebied. Dit perceel is meegenomen als mogelijke vestigingslocatie zonder dat op voorhand duidelijk was of de locatie beschikbaar was. Het perceel betreft een vijfhoek omzoomd door bomen. Het perceel wordt gebruikt voor de aanplant van jonge bo-

men en 1-jarig plantgoed. Net als de Papeweg-Kassen is deze locatie zichtbaar vanaf de provinciale weg. Ter plaatse is geen gave verkavelingstructuur meer aanwezig. De aantasting van openheid van het gebied kan enigszins worden beperkt door het gericht aanbrengen van beplanting.
Het gebruik van deze locatie voor het loonbedrijf past niet in het beleid van de gemeente Zoeterwoude om het agrarische areaal binnen het Groene Hart in stand te houden.
Aandachtspunt is de afstand tot de naastgelegen bedrijfswoningen. Het perceel is groot genoeg om de locatiewensen voor de verplaatsing te kunnen invullen. Het profiel van de weg is voldoende breed om de verkeersstromen goed te kunnen verwerken. Het perceel biedt tevens voldoende ontwikkelingsruimte voor het loonbedrijf naar de toekomst toe. Uit onderzoek van LTO is echter gebleken dat de eigenaar geen interesse heeft in verkoop binnen een periode van 2 jaar. De locatie komt derhalve binnen een redelijke tijd niet beschikbaar voor de verplaatsing van het loonbedrijf.

Papeweg-Kassen

Afbeelding 6.6 locatie Ruimte voor ruimte

Het gebied ligt goed ontsloten aan de Papeweg in het potentiële zoekgebied zoals aangegeven in hoofdstuk vijf. De locatie is echter vanuit het Groene Hart perspectief kwetsbaar te noemen. Het is goed zichtbaar vanaf de A4 waar het Groene Hart vanuit het snelwegpanorama goed zichtbaar beleefd kan worden. Het verantwoord inpassen van de locatie om de aantasting van de openheid te beperken is vraagt nadrukkelijk aandacht.

Dit gebied is voldoende groot om het bedrijf op een goede wijze te kunnen in plaatsen. Het terrein is voldoende groot om het bedrijf naar de toekomst toe ook voldoende ontwikkelingsruimte te geven.

Wanneer de toekomstige bebouwing aan de provinciale weg kan worden geconcentreerd, ontstaat wel weer een open gebied waardoor dit deel weer als Groen Hart per saldo als zodanig herkenbaar wordt. Het verdwijnen van een groot deel van de kassen is landschappelijk ook duidelijk van meerwaarde.

De ruimte voor ruimte locatie aan de Papeweg maakt samen met de kas aan de Weidelaan onderdeel van een ruimte voor ruimte project. Bedoeling is om de kassen ter plaatse te slopen en een beperkt aantal woningen terug te bouwen aan de Weidelaan. De gemeente is momenteel in onderhandeling met de eigenaren om te komen tot een overeenkomst. De adviseur van de heer van Vliet LTO Vastgoed geeft aan dat eind januari duidelijk moet worden of het Ruimte voor ruimteproject kans van slag heeft. Zo ja dan dient voor het project een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Naar verwachting neemt dit een tot anderhalf jaar in beslag. Gezien de ligging van de compensatiewoningen aan de Weidelaan mag worden verwacht dat er weerstand ontstaat vanuit de naastgelegen woonbuurt en/of ander omliggende belanghebbenden. Het risico bestaat dat de bestemmingsplanprocedure inclusief beroep langer gaat duren dan de voorziene anderhalf jaar.

Na die periode is de heer van Vliet bereid om zijn kassen te slopen. Zijn adviseur geeft aan dat hij mogelijk bereid is om een deel van zijn locatie te verkopen aan Van Meurs. Niet duidelijk is wat dan gebeurt met de rest van de locatie.
Wanneer het RvR project niet doorgaat, zal de bestaande verouderde kas worden vervangen en blijft het als glastuinbouwbedrijf overeind.
Onderdeel van het project is dat de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Gezien de waarde en kwaliteit van de bestaande woning is het niet realistisch om de woning te verplaatsen. De bestaande plantjes die momenteel om de kas staan, dienen te blijven behouden.

Voor de veehouder geldt dat hij een deel van zijn grond gaat verkopen aan de gemeente voor de realisatie van een recreatietransferium. Het overblijvende deel is volgens de informatie van LTO Vastgoed vooralsnog voldoende om het agrarische bedrijf overeind te houden

Gezien het oppervlak kan het loonbedrijf en de bijbehorende bedrijfswoning op een goede wijze worden ingepast.

Beleidsmatig moet worden opgemerkt dat de inplaatsing van Van Meurs ongewenst is. Het is in eerste instantie ongewenst om op de vrijgekomen locatie gerealiseerde landschappelijke kwaliteitsverbetering onmiddellijk weer te niet te doen. Daarnaast kan worden opgemerkt dat deze locatie duidelijk zichtbaar aanwezig is in het zogenaamde snelwegpanorama.

6.4.3 Overige locaties

Locatie in de oksel van de A-4

Afbeelding 6.7 locatie Oksel A-4

Ter plaatse van de oksel van de afslag van de A4 aan de zijde van de kern Zoeterwoude ligt een perceel dat kan worden ingezet voor het loonbedrijf. De locatie is voldoende groot om de gewenste functies te kunnen inpassen. In zijn algemeenheid kan worden opgemerkt dat de inpassing van het langzame verkeer op de bestaande stroom nadrukkelijk aandacht verdiend. Voor het toestaan van langzaam verkeer op deze weg is een ontheffing noodzakelijk van de zijde van de provincie. De voorwaarden voor deze ontheffing laten het naar alle waarschijnlijkheid niet toe dat na zonsondergang over deze weg wordt gereden met zwaar materieel. Een belangrijk nadeel van deze locatie is de onwenselijkheid om ter plaatse een bedrijfswoning te realiseren.

Locatie Papeweg-Baggerdepot

Afbeelding 6.8 Papeweg-Baggerdepot

Aan de Papeweg is een locatie gelegen die nu tijdelijk in gebruik is als baggerdepot. In het verleden is dit gebied in gebruik geweest als volkstuin. Het perceel is minder goed zichtbaar van de snelweg in het kader van het snelwegpanorama dan de Ruimte voor Ruimte locatie. Het ligt weliswaar binnen het zogenaamde snelwegpanorama. Doordat de provinciale weg hier hoger gelegen is, kijkt men als het ware deels over het gebied heen. Het terrein is omzoomd door bomen. Hierdoor is het zicht vanaf de provinciale weg op het open achterliggende gebied deels weggenomen.

Het terrein kan niet meer agrarisch worden gebruikt vanwege de aanwezige verharding. Deze verharding is indertijd aangebracht om voertuigen op te kunnen stallen. De verplaatsing van het loonbedrijf naar deze locatie heeft hierdoor geen gevolg heeft voor het agrarische areaal binnen het Groene Hart.

De locatie is goed ontsloten door de aanwezigheid van de Papeweg. Het terrein is voldoende groot en heeft voldoende afstand tot de kern van Zoeterwoude. Aandacht vraagt de inpassing van de bebouwing bezien vanaf de provinciale weg. Uit een eerder uitgevoerde studie van Architectenburo van Dijk blijkt dat ter plaatse de aantasting van de bestaande landschapswaarde kan worden beperkt door te voorzien in een verantwoorde landschappelijke inpassing door langs de Papeweg te voorzien in een extra bomenrij. Dit beeld kan desgewenst verder worden versterkt door op het perceel zelf de gebouwen verder in te passen. Daarnaast heeft Van Meurs te kennen gegeven het perceel te willen voorzien van een ecologische omzooming.
Door de schuren parallel aan de weg te plaatsen vormen ze een natuurlijk scherm voor het geluid afkomstig van de voertuigen op het terrein zelf in de richting van de kern. Daarnaast ligt tussen de provinciale weg en de kern Zoeterwoude ter plaatse een geluidswal. Ter plaatse is vervuiling geconstateerd. In het kader van het opstellen van een onderbouwing van de verplaatsing door Cumela is onderzoek verricht naar de bodemvervuiling. Hieruit komt naar voren dat de aard van de vervuiling in combinatie met het treffen van voorzieningen geen belemmering voor het gebruik van de locatie als loonbedrijf oplevert. De locatie is financieel haalbaar doordat hij al in bezit is van het loonbedrijf Van Meurs.

6.4.4 Bestaande bedrijfslocatie

De locatie aan de Zuidbuurtseweg is gelegen in de kern Zuidbuurt. De locatie is opgedeeld in twee deelgebieden. Door ruimtegebrek aan de Zuidbuurtseweg 10 is een perceel aan de ande-

re zijde van de weg in gebruik genomen voor de opslag van materialen. De huidige locatie zit op slot. Momenteel wordt dit ondervangen door veel machines en voertuigen buiten de schuren te plaatsen. Daarnaast wordt het perceel aan de andere zijde van de weg gebruikt voor de opslag van materialen
Om te komen tot continuering van het bedrijf moeten de bestaande schuren worden verhoogd of nog wenselijker vergroot door de eerder geschetste trend van verdergaande mechanisatie en groter wordende machines. Daarnaast zal de druk op het perceel aan de overzijde van de weg verder toenemen.
Duidelijk moet worden of de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan het bestemmen van het perceel aan de overzijde van de weg als bedrijfsbestemming. Daarnaast moet worden bezien of het bestemmingsplan kan worden aangepast om te waarborgen dat het bedrijf mee kan groeien met de ontwikkelingen in de sector. De huidige planologische mogelijkheden bieden hiertoe net als bij de andere beschreven locaties niet voldoende soelaas.

Afbeelding 6.4 Uitsnede Verbeelding Bestemmingsplan Dorp Zuid 2007

6.5 Beoordelingstabel locaties

Locatie\Criteria		Beleid	Bedrijfsvoering	Ontwikkelingsruimte	Financiële haalbaarheid	Bestuurlijke haalbaarheid	Beschikbaarheid
Bedrijventerreinen							
1	Oosthoek	-/+	-	-/+	--	-/+	-
2	Grote Polder	-/+	-	-/+	--	-/+	-
3	Keerweer	-/+	-	-	-	-/+	-
Vrijkomende locaties							
4	Slingerland	+	+	+	-/-	+	-/-
5	Dr. Kortmanstr.	+	+	+	-/+	+	--
6	Ommedijkseweg	+	+	+	-/+	+	--
7	RvR Papeweg	-	+	+	-/+	-	-
Nieuwbouwlocaties							
8	Oksel A4	--	-	-/+	-/+	-/+	-/+
9	Papeweg	--	+	+	+	-/+	+
Huidige locatie							
10	Zuidbuurtseweg	-	-/+	-	+	-/+	+

7 Conclusie en vervolg

7.1 Conclusie

Op basis van het wensenpakket voor de verplaatsing van het loonbedrijf, het bepalen van het potentiële zoekgebied, de geschetste beperkingen en het uitgewerkte locatieonderzoek komen de locaties aan de Papeweg beide als meest kansrijk naar voren.

De locatie Papeweg-Kassen heeft als belangrijk nadeel dat inplaatsing beleidsmatig ongewenst is. De door de Ruimte voor ruimte ter plaatse bereikte landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt grotendeels weer teniet gedaan door de inpassing van het loonbedrijf. Daarnaast vormt het tijdstip waarop het perceel beschikbaar komt een risico.

De andere beschikbare locatie aan de Papeweg komt als meest kansrijk uit het onderzoek. Beleidsmatig gezien is het niet de meest wenselijke locatie. De locatie voldoet echter wel aan de eisen voor bedrijfsvoering, kan rekenen op politiek draagvlak en is beschikbaar.
Overigens is bij de beleidsmatige reserve nog wel een kanttekening te plaatsen; agrariërs krijgen ruimte om op hun percelen schuren op te richten met een aanzienlijke grootte. De gevraagde oppervlaktes noodzakelijk voor een agrarisch loonbedrijf op de schaal van Van Meurs komen daarbij niet in de buurt. En dat terwijl de nabijheid van agrarische loonbedrijven absoluut onmisbaar is voor de agrarische sector. Gezien het feit dat uitplaatsing naar een locatie buiten de kern van het werkgebied van het loonbedrijf geen reële optie is, blijft deze locatie nadrukkelijk als meest kansrijke locatie in beeld.

7.2 Vervolgstappen

Deze locatiestudie wordt in de periode december – januari 2011-2012 ter instemming voorgelegd aan de regio Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland.

Nadat duidelijk is dat zij kunnen instemmen met de uitkomst van het doorlopen proces en de wijze van uitwerking in deze rapportage dient de gemeenteraad van Zoeterwoude in te stemmen met de vervolgstap; het aanpassen van de planologische regeling door het indienen van een verzoek voor een ontheffing van de verordening ruimte (en/of aanpassing van de verordening Ruimte en de Structuurvisie) en het aanpassen van het bestemmingsplan op de locatie Papeweg.
Daarnaast zal de gemeente nadere afspraken maken met het loonbedrijf over de te ondernemen stappen richting de verplaatsing.