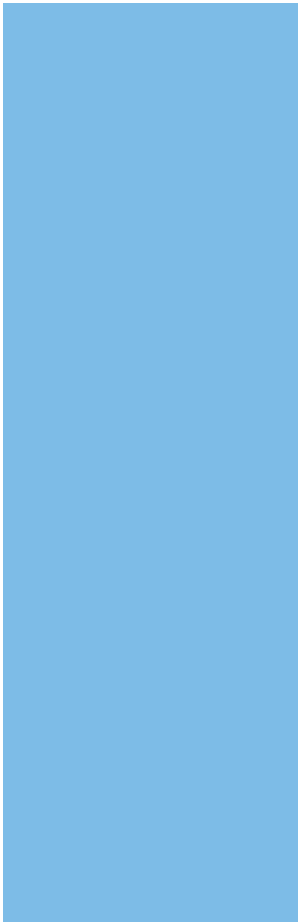




Wijzigingsplan Loeteweg 2 in Hazerswoude-Dorp

Toelichting



Verantwoording

Titel	Wijzigingsplan Loeteweg 2 in Hazerswoude-Dorp
Projectnummer	1312
Opdrachtgever	Mevrouw J.K. de Witte Amalia van Solmslaan 4 2391 DD Hazerswoude Dorp
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140 of 06-14592413
Datum	17 december 2013
Auteur	T. Revet
E-mail adres	info@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

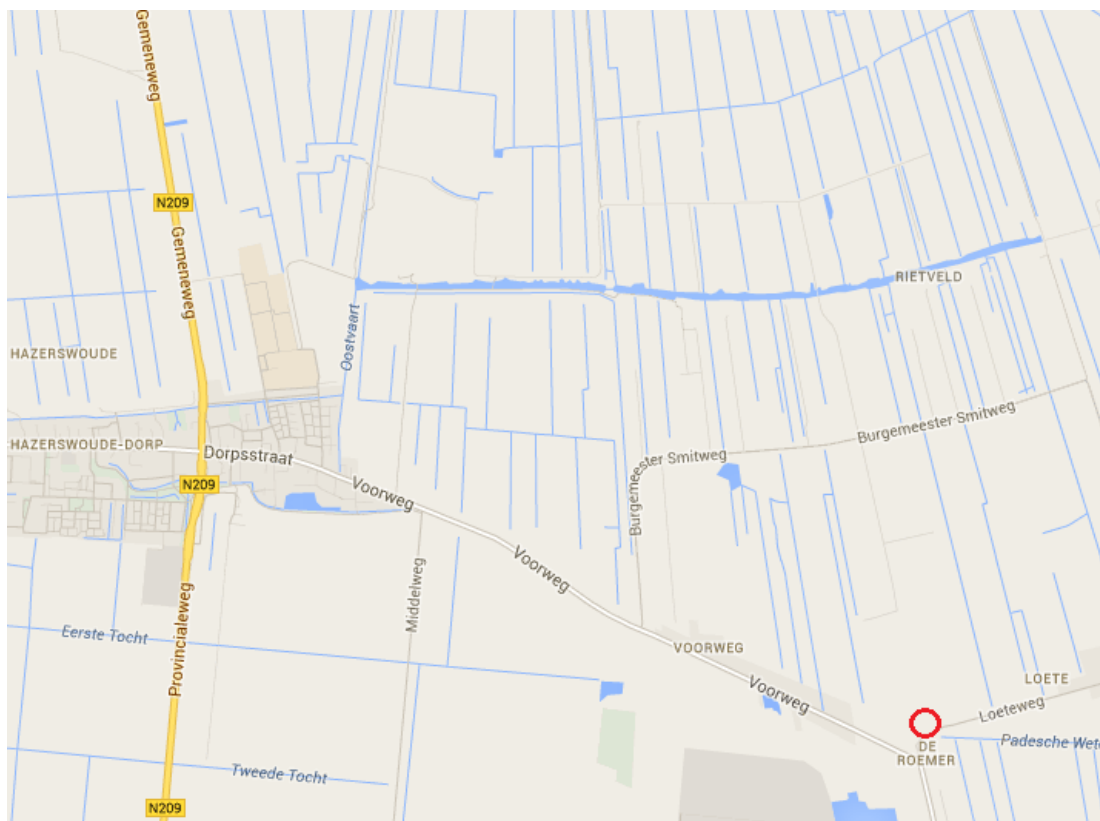
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Procedure	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.2	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3.	Beleid en regelgeving.....	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
4.	Haalbaarheid wijzigingsplan	11
4.1	Wijzigingsbevoegdheid	11
4.2	Toetsing aan de wijzigingsregels	12
4.3	Conclusie.....	15
5.	Onderzoeken	16
5.1	Bodem.....	16
5.2	Geluid.....	16
5.3	Externe veiligheid	16
5.4	Luchtkwaliteit	17
5.5	Natuur.....	18
5.6	Water.....	18
5.7	Cultuurhistorie en archeologie	20
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.1	Algemeen.....	21
6.2	Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg.....	21
6.3	Verslag zienswijzen.....	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Loeteweg 2 in Hazerswoude-Dorp was meer dan 10 jaar geleden de kwekerij van de familie De Witte gevestigd. In 2001 is het bedrijf beëindigd en zijn de sierteeltgronden verkocht aan een andere kweker. De familie De Witte is wel in de bijbehorende bedrijfswoning blijven wonen. Inmiddels is de heer De Witte overleden en is de wens van mevrouw De Witte de woning te verkopen. Doordat bij de bedrijfswoning geen bedrijfsgronden meer horen is de bedrijfswoning overbodig geworden. Het plan is daarom om de woning met erf en bijgebouwen om te laten zetten naar de bestemming 'Wonen'. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om de woning als burgerwoning te verkopen.



Afbeelding 1 Locatie plangebied

1.2 Procedure

Het perceel Loeteweg 2 ligt in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch-Sierteelt'. Deze gronden zijn bedoeld voor het uitoefenen van sierteeltbedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. Na de beëindiging van het bedrijf in 2001 zijn de sierteeltgronden verkocht aan een teler en is de bedrijfswoning door de voormalige eigenaar van de kwekerij in gebruik genomen als burgerwoning. De bestemming is echter nooit gewijzigd. Nu de eigenaar de woning wil verkopen is het noodzakelijk de bestemming van het perceel te wijzigen naar 'Wonen'.

Voor deze situaties is in artikel 3.7.4 van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient een wijzigingsplan te worden opgesteld, waaruit blijkt dat aan de wijzigingsregels wordt voldaan. Dit wijzigingsplan bevat hiertoe een toelichting, planregels en een verbeelding.

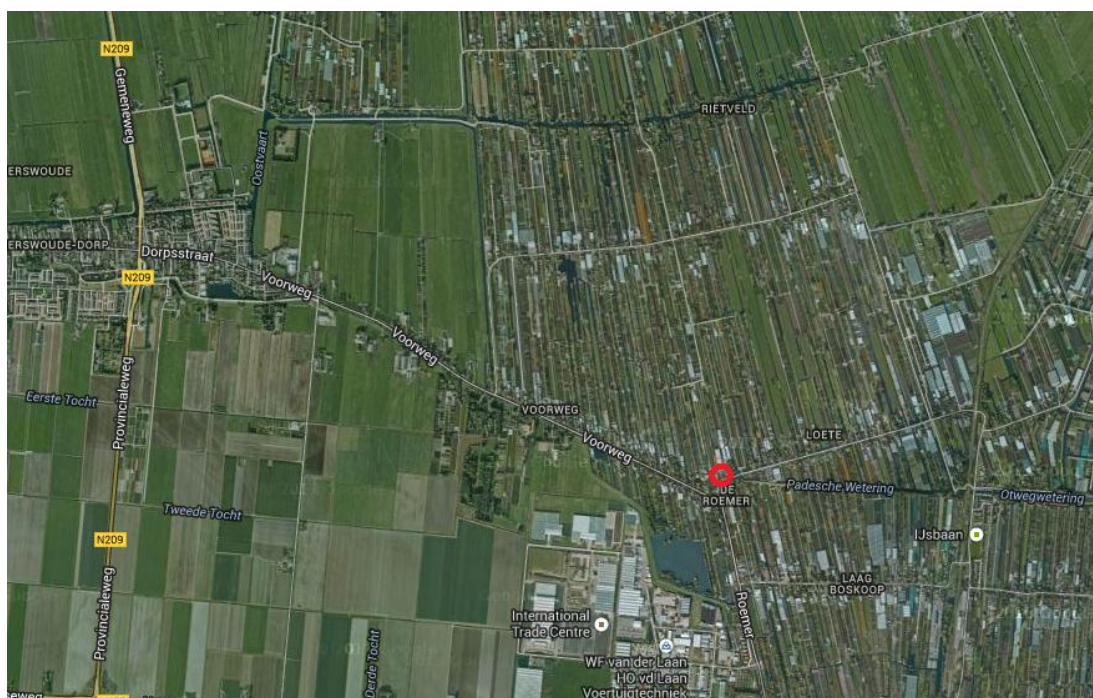
1.3 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de begrenzing van de locatie, de historie en de bestaande en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 5 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Het laatste hoofdstuk bevat de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Loeteweg 2 in de kern Hazerswoude-Dorp. Hazerswoude-Dorp maakt, naast Benthuisen, Hazerswoude-Rijndijk en Kouderkerk aan den Rijn, onderdeel uit van de gemeente Rijnwoude en is de grootste kern van de gemeente. Ten oosten van het dorp ligt, aansluitend aan de gemeente Boskoop, een groot sierteeltgebied. Het plangebied ligt op meer dan 2 km vanaf de dorpskern en op ca. 1 km van de gemeente Boskoop. Rondom het perceel liggen diverse sierteeltbedrijven en burgerwoningen.



Afbeelding 2 ligging plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

Het gebied rondom het plangebied is grotendeels ontgonnen vanaf nederzettingen op de oeverwal van de Oude Rijn. Vanwege de relatief droge en stevige ondergrond is deze oeverwal reeds lange tijd bewoond. De oudste bekende restanten van permanente bewoning resteren uit de Romeinse tijd. De (Oude) Rijn vormde de noordgrens van het Romeinse rijk. Na de Romeinse tijd is het gebied slechts spaarzaam bewoond geweest. Pas vanaf de karolingische tijd vond opnieuw permanente bewoning van de oeverwallen plaats. Van hieruit werd het omliggende veengebied ontgonnen door het graven van evenwijdige sloten loodrecht op de rivier. Het slagenpatroon langs de Oude Rijn dateert uit deze periode. De kavels hebben hier een diepte van vele kilometers en worden aan de achterzijde begrensd door een stelsel van dwarsweteringen. Door de wisselende richting van de rivier is als gevolg van de individuele ontginningen een gerend kavelpatroon ontstaan. Aanvankelijk waren de veenpolders deels in gebruik ten behoeve van de akkerbouw.

Na verloop van tijd daalde het maaiveld echter aanzienlijk door oxidatie van het drooggelegde veen en stagneerde de ontwatering. Als gevolg hiervan werden de veenweidepolders daarna grotendeels gebruikt als grasland ten behoeve van de melkveehouderij. In de omgeving van Boskoop worden echter al sinds de middeleeuwen bomen gekweekt. Het commerciële succes van deze teelt heeft ertoe geleid dat het sierteeltgebied Boskoop zich inmiddels uitstrekt tot Rijnwoude.

2.3 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is de woning al in gebruik als burgerwoning. De sierteeltgronden zijn al meer dan 10 jaar geleden verkocht aan een andere teler. Op het perceel staat een woning met twee bijgebouwen.



Afbeelding 3 luchtfoto plangebied

2.4 Toekomstige situatie

De enige wijziging is de formele bestemmingswijziging van 'Agrarisch-Sierteelt' naar 'Wonen'. Het perceel wordt al meer dan 10 jaar ten behoeve van de functie wonen gebruikt. De ontsluiting van de achtergelegen sierteeltgronden vindt plaats via de ten noorden gelegen Dijkgraafweg.

3 **Beleid en regelgeving**

In hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' is een beschrijving gegeven van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat op het gebied van toepassing is. De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' is al getoetst aan dit beleid. Wanneer aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan kan gesteld worden dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met het beleid zoals beschreven in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied'. Gezien de recente vaststellingsdatum van dit bestemmingsplan is het meeste beleid nog actueel en is er geen recenter beleid waaraan het wijzigingsplan nog getoetst dient te worden. Hieronder wordt ingegaan op beleid dat wel recenter is.

3.1 **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden.

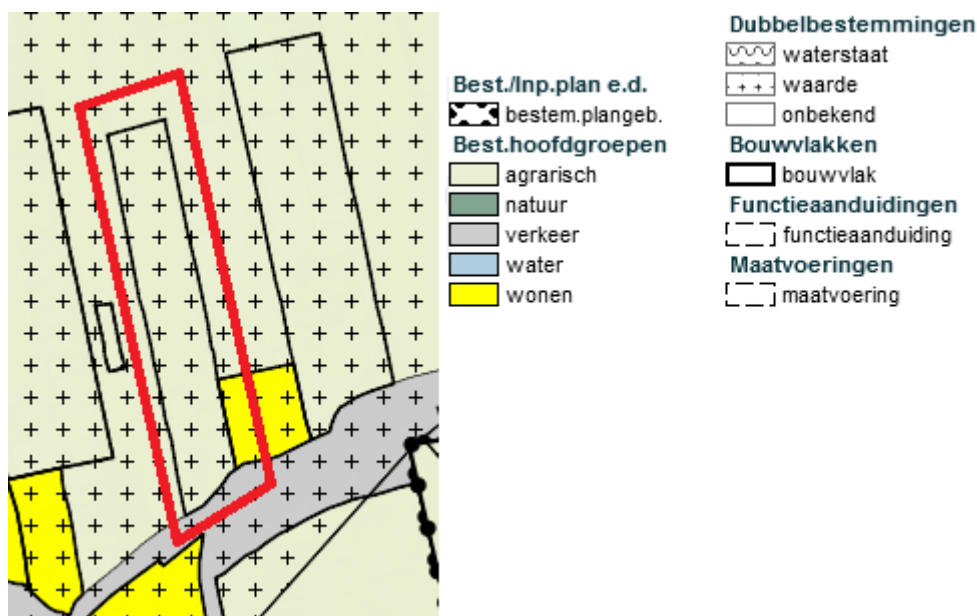
Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen.

In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

4. Haalbaarheid wijzigingsplan

4.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het perceel ligt zoals gezegd in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch-Sierteelt'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.



Afbeelding 5 Uitsnede geldend bestemmingsplan

In artikel 3.7.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond hiervan kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- er vindt schaalvergroting, reconstructie of in enigerlei vorm een positieve uitwerking op de sierteelt plaats, die mede door de wijziging mogelijk wordt gemaakt, aan deze voorwaarde wordt ook voldaan als in het verleden schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;
- de agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk, hierbij moet per (te reconstrueren) bedrijf één agrarische bedrijfswoning blijven bestaan;
- de ligging van de nieuwe woning staat toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg;
- de bij het voormalige agrarische bedrijf behorende bedrijfsgronden zijn verkocht, waarbij de oppervlakte van het overgebleven perceel beperkt wordt tot een maximum van 1.000 m²;
- de bijgebouwen hebben na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak dan 50 m²; bij uitzondering is een ontheffing van 75 m² toegestaan;
- de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

- h. er dient in ieder geval te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 18.4 'Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen' en artikel 18.6 'minimale afstanden landbouwbedrijven';
- i. op de nieuwe woning is het bepaalde in artikel 13 van overeenkomstige toepassing.

4.2 Toetsing aan de wijzigingsregels

Om het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning toe te staan dient het plan te voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Hieronder wordt per voorwaarde toegelicht of en hoe wordt voldaan aan de voorwaarden.

- a. *er vindt schaalvergroting, reconstructie of in enigerlei vorm een positieve uitwerking op de sierteelt plaats, die mede door de wijziging mogelijk wordt gemaakt, aan deze voorwaarde wordt ook voldaan als in het verleden schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden:*

In 2001 heeft de familie De Witte het kwekerijbedrijf beëindigd. De sierteeltgronden zijn verkocht aan een andere kweker die hierdoor zijn kwekerij kon vergroten. Later zijn de gronden weer doorverkocht aan een andere kweker.

- b. *de agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk, hierbij moet per (te reconstrueren) bedrijf één agrarische bedrijfswoning blijven bestaan:*

Na de bedrijfsbeëindiging is de familie De Witte wel in de bedrijfswoning blijven wonen. Vanaf dat moment werd de woning eigenlijk gebruikt als burgerwoning en bestond niet meer de behoefte deze woning als bedrijfswoning te gebruiken. Nu de wens bestaat de woning te verkopen dient het gebruik als burgerwoning ook formeel vastgelegd te worden door het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen'.

- c. *de ligging van de nieuwe woning staat toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg:*

De ligging van de woning staat toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg. De woning is zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg.

- d. *de bij het voormalige agrarische bedrijf behorende bedrijfsgronden zijn verkocht, waarbij de oppervlakte van het overgebleven perceel beperkt wordt tot een maximum van 1.000 m²:*

De sierteeltgronden zijn in 2001 al verkocht. Het deel waarop de woning staat met daarachter de bijgebouwen bedraagt ongeveer 1000 m².

- e. *de bijgebouwen hebben na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak dan 50 m²; bij uitzondering is een ontheffing van 75 m² toegestaan:*

De bijgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 130 m²;

f. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn:

De eisen ten aanzien van een woning zijn gelijk aan die van een burgerwoning. De toetsing van de bedrijfswoning aan de milieuaspecten bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en spuitzones heeft al plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan Sierteeltgebied. Vanuit milieuhygiëne is de burgerwoning dus inpasbaar.

Door de bestemmingswijziging komt een burgerwoning naast percelen met sierteeltbedrijven te liggen. Op deze percelen worden gewassen geteeld en gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld, zoals (fruit)bomen, en nabij gelegen woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. Wel is er jurisprudentie ontstaan ten aanzien van spuitzones om de volksgezondheid voldoende te kunnen garanderen wanneer woningen en agrarische functies bij elkaar in de buurt liggen.

Van belang voor de beoordeling is het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij (Lotv). Dit besluit heeft als doel de reductie van bestrijdingsmiddelen in het water. De afstanden en teeltvrije zones die in het Lozingenbesluit worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlaktewater. Indien er watergangen rondom het sierteeltbedrijf liggen is de teler verplicht om emissiebeperkende spuittechnieken te gebruiken. Eveneens dient hij afstand te houden tot de aanwezige watergangen door middel van een teeltvrije zone. Hierover zijn ook door de telers afspraken gemaakt in het voorheen geldende convenant gewasbeschermingsmiddelen. Door het Lozingsbesluit en het convenant is er geen sprake van spuitzones nabij water.

Aan de oost- en westkant van het perceel Loeteweg liggen watergangen. De noordkant van het perceel grenst echter direct aan een sierteeltbedrijf. Aan deze kant wordt daarom een nieuwe watergang gegraven. Hierdoor kan aan alle zijden als gevolg van het ontbreken van spuitzones nabij open oppervlaktewater voldaan worden aan de minimaal aan te houden afstanden. De watergang wordt direct achter het bijgebouw van de woning buiten het wijzigingsplan gerealiseerd.

Een ander 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. De Omgevingsdienst West Nederland hanteert hierbij de volgende richtlijn. Bij het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning is het niet mogelijk de woning elders te situeren. Als er open teelt plaats vindt op minder dan 35 meter van de woning of de tuin, moet geprobeerd worden ervoor te zorgen dat de open teelt binnen deze afstand ophoudt. Als dit niet mogelijk is dan is in ieder geval van belang dat er tussen de sierteeltgronden en het beoogde woonperceel sloten aanwezig zijn. Op grond van de WVO en de keur van het Hoogheemraadschap moeten sierteeltbedrijven er namelijk voor zorgen dat er geen gewasbeschermingsmiddelen in het oppervlaktewater terecht komt. Als rondom het woonperceel sloten aanwezig zijn is de kans zeer gering dat de gewasbeschermingsmiddelen op het woonperceel terecht komen.

Het is niet mogelijk om de open teelt rondom het perceel te beperken tot 35 meter vanaf het perceel. Zoals hiervoor al aangegeven zal er aan de noordkant van het woonperceel een nieuwe watergang worden gegraven, waardoor het perceel aan drie kanten is omsloten door een watergang. Door de aanwezigheid van de watergangen kan daarom aan de driftafstand voorbij worden gegaan.

- g. *er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden):*

Om te kunnen beoordelen of sprake is van een acceptabele kwaliteit van het leefmilieu wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De richtafstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden, landelijke gebieden en bedrijventerreinen. Het plangebied ligt in een gemengd gebied. In de VNG uitgave zijn geen specifieke afstanden voor sierteeltbedrijven opgenomen. Er is daarom gekeken naar het bedrijfstype dat het dichtst in de buurt komt, akkerbouw en fruitteelt. Voor deze bedrijfstypen geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter tot een gevoelige bestemming, zoals woningen. Op het naastgelegen perceel aan de oostkant ligt een burgerwoning met direct daarachter sierteeltgronden. Achter het perceel zelf en aan de westkant liggen ook sierteeltgronden. De afstand tussen de woning en de dichtsbijzijnde gelegen kassen is 35 meter. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering vormen de omliggende bedrijven inclusief hun uitbreidingsmogelijkheden dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

- h. *er dient in ieder geval te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 18.4 'Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen' en artikel 18.6 'minimale afstanden landbouwbedrijven':*

In artikel 18.4 en 18.6 van het bestemmingsplan Sierteeltgebied zijn, als uitwerking op de richtafstanden in de VNG uitgave, specifieke afstanden tussen gevoelige bestemmingen en kassen en landbouwbedrijven opgenomen. Met betrekking tot kassen zijn de gevoelige bestemmingen opgesplitst in categorie I en II. Een woning van derden valt onder categorie II. Voor deze categorie geldt een minimale afstand van 25 meter tot kassen. Hieraan wordt voldaan.

Voor landbouwbedrijven zijn de gevoelige bestemmingen opgesplitst in 5 categorieën. Voor categorie I en II geldt een afstand van 100 meter tot bedrijven waar landbouwhuisdieren worden gehouden en 50 meter tot bedrijven zonder landbouwhuisdieren. De woning valt onder categorie II. Binnen een straal van 100 meter tot het perceel Loeteweg 2 liggen geen landbouwbedrijven. Ook aan deze afstand wordt voldaan.

- i. op de nieuwe woning is het bepaalde in artikel 13 van overeenkomstige toepassing.*

Artikel 13 van het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' is van toepassing op de nieuwe woning.

4.3 Conclusie

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat het omzetten van de bedrijfswoning op het perceel Loeteweg 2 naar een burgerwoning voldoet aan de wijzigingsregels van artikel 3.7.4. Het college kan middels dit wijzigingsplan de bestemming van het perceel wijzigen naar 'Wonen'.

5. Onderzoeken

5.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

De voorgenomen wijziging betreft alleen het omzetten van de bestemming. Feitelijk wordt er niets veranderd op het perceel. De bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.2 Geluid

wegverkeerslawaaï

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wet geluidhinder biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriellawaai door middel van zonering. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

In onderhavig geval is er geen sprake van de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Het gaat alleen om het omzetten van de functie van een bestaande woning. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. 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.

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als “harde” afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.
- Groepsrisico (GR): aAfhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht 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. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. 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.

Nabij het pand liggen geen EV relevante bedrijven en geen EV relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor.

Conclusie

Het omzetten van de functie van de bedrijfswoning naar burgerwoning is vanuit externe veiligheid niet bezwaarlijk.

5.4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- a. Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- b. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie

Het plan betreft het omzetten van de functie van een bestaande woning. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet, in werking getreden op 1 april 2002, voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de Flora- en faunawet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. De Natuurbeschermingswet, in werking getreden op 1 oktober 2005, biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Het plan betreft alleen het wijzigen van de functie van de bedrijfswoning naar burgerwoning, waardoor er geen effect is op de flora- en fauna.

5.6 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijke 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 klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn.

Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdeel 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 en beken);
- andere waterstaatwerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of nabij 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 de 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 (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Conclusie

Het plan bestaat alleen uit een functiewijziging. Ten behoeve van deze functiewijziging wordt achteraan het perceel een extra watergang gegraven. Het plan heeft hierdoor geen negatieve effecten op de waterhuishouding.

5.7 Cultuurhistorie en Archeologie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven

Conclusie

Het plangebied heeft volgens het geldende bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Dit houdt in dat, voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden afgegeven, eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit onderzoek is niet nodig als er minder dan 100 m² wordt gebouwd of geen heiwerkzaamheden plaatsvinden en minder dan 30 cm diep wordt gebouwd. Deze dubbelbestemming wordt ook in dit wijzigingsplan opgenomen.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpwijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerpwijzigingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het vooroverleg is het plan naar het Hoogheemraadschap van Rijnland gestuurd. Het hoogheemraadschap heeft geen opmerkingen. Omdat er met onderhavig plan geen Rijks- en provinciale belangen gemoeid gaan is vooroverleg met het Rijk/de provincie niet noodzakelijk.

6.3 Verslag zienswijzen

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend.