

Gemeente Alphen aan de Rijn

**Wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – tiende
wijziging**

Toelichting

Verantwoording

Titel	Wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – tiende wijziging
Opdrachtgevers	Initiatiefnemers/eigenaren alle locaties
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	30 augustus 2022
Status	Vastgesteld
Auteur	T. Revet
E-mail adres	t.revet@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl



Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaaandenrijn.nl
www.alphenaaandenrijn.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Juridische status en procedure	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1	Plangebied	5
2.2	Toetsing wijzigingsregels	6
3.	Beleidskader	17
4.	Onderzoeken	18
4.1	Bodem.....	18
4.2	Geluid.....	18
4.3	Externe veiligheid	18
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	24
4.7	Natuur.....	25
4.8	Water.....	25
4.9	Cultuurhistorie en Archeologie	26
5.	Juridische planbeschrijving	28
5.1	Algemeen.....	28
5.2	Hoofdopzet	28
6.	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 13 oktober 2016 heeft de raad het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, derde actualisatie vastgesteld. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn de regels voor omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning gewijzigd. Vanuit het oogpunt van efficiency en kostenbesparing heeft de gemeente Alphen aan de Rijn de afgelopen jaren verzoeken voor omzetting in één of twee jaarlijkse rondes behandeld. De gemeente Alphen aan de Rijn is gestopt met deze rondes, maar is nog wel bereid een wijzigingsplan met deze verzoeken vast te stellen. In dit wijzigingsplan zijn daarom de verzoeken voor het omzetten van bedrijfswoningen naar plattelandswoning opgenomen.

1.2 Juridische status en procedure

De percelen van de betreffende ontwikkelingen liggen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop, inclusief opvolgende actualisaties'. Naast het bestemmingsplan zijn ook de parapluplannen Archeologie, Parkeren en Cultuurhistorie van toepassing op de percelen. Op grond van het parapluplan Archeologie geldt op iedere locatie een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Aangezien alleen sprake is van functiewijzigingen van bedrijfswoning naar plattelandswoning is dit wijzigingsplan in overeenstemming met het parapluplan. Wat betreft cultuurhistorie geldt dat op iedere locatie cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals waardevolle landschappelijke verkavelingen en patronen, opgaand groen en waterstaatkundige structuren, patronen en objecten moeten worden behouden. Ook hier geldt dat de functiewijzigingen in overeenstemming zijn met dit parapluplan.

1.3 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de ligging van de plangebieden en waarin de toetsing aan de wijzigingsregels is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt verwezen naar de beschrijving van het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, eerste tot en met vierde actualisatie. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en het laatste hoofdstuk bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Plangebied

Het plangebied betreft diverse percelen in het sierteeltgebied in Boskoop. In de volgende tabel zijn alle percelen opgenomen.

Nr.	Perceel	Ontwikkeling	Bedrijfslocaties
1	Alfensvaart 8, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Insteek 92
2	Biezen 78, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Biezen 78a
3	Halve Raak 8, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Halve Raak 8
4	Halve Raak 35, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Halve Raak 35
5	Halve Raak 68, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Halve Raak 68
6	Insteek 31, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Insteek 31
7	Insteek 37, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Insteek 37
8	Insteek 41, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Insteek 41
9	Insteek 42, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Insteek 42
10	Insteek 43, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Insteek 43
11	Insteek 59, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Insteek 59-61
12	Insteek 61, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Insteek 59-61
13	Laag Boskoop 109, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Laag Boskoop 109
14	Laag Boskoop 144, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Laag Boskoop 144
15	Middelburgseweg 105, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Middelburgseweg 105
16	Rijneveld 8, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Rijneveld 8a
17	Rijneveld 44, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Rijneveld 44
18	Warmoeskade 3, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Warmoeskade 3
19	Zuidwijk 49, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Hoort al ruim 20 jaar niet meer bij bedrijf

2.2 Toetsing wijzigingsregels

De verzoeken, zoals aangegeven in 2.1, zijn getoetst aan de wijzigingsregels van artikel 27.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3e actualisatie.

Deze regels luiden als volgt:

27.1 Ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning heeft een maximale oppervlakte van 1.000 m², met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere afstand;
- c. de onder a en b genoemde bestaande situatie kan onder andere worden veroorzaakt door de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelsgrens van water en/of groen;
- d. het bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde blijft toegankelijk, hetzij door een rechtstreekse verbinding met de openbare weg, hetzij door een verbinding met een naastgelegen perceel;
- e. de bouw- en gebruiksregels die van toepassing zijn op een bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) blijven na wijziging van toepassing;
- f. het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde, heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd;
- g. de plattelandswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- h. omliggende, bestaande agrarische bedrijven, mogen niet in hun belangen worden geschaad. Dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- i. indien niet zonder meer aan het gestelde onder g en h kan worden voldaan, dienen voorzieningen te worden getroffen, zoals de aanleg van een sloot, het realiseren van een bufferzone, het plaatsen van een scherm en/of andere doelmatige bouwkundige voorziening.

Toetsing wijzigingsverzoeken

Alle verzoeken zijn getoetst aan voornoemde wijzigingsregels. Hieronder zijn de toetsingen opgenomen:

Alfensvaart 8

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.250 m². Dit vlak wordt zo ruim omdat de schuur achter de woning bij de woning hoort;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt 20 meter; Hierbinnen valt de schuur en serre die bij de woning horen;
- c. De feitelijke situatie wijzigt; De ontsluiting van het sierteeltbedrijf gaat via de Insteek plaatsvinden. De ontsluiting aan de Alfensvaart wordt alleen voor de woning;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt, zie onder c;

- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. Doordat de ontsluiting van het sierteeltbedrijf wordt verplaatst naar de Insteek ligt deze op ruime afstand van de woning. Er is hierdoor geen sprake van geluidshinder;
- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad. Ook het verplaatsen van de ontsluiting heeft geen invloed op de omliggende bedrijven;
- i. N.v.t.

Biezen 78

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.000 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt 23 meter; Dit is kadastraal gezien het bestaande perceel met de woning en bijbehorend erf en bijgebouw;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. Doordat de ontsluiting van het sierteeltbedrijf wordt verplaatst naar de Insteek ligt deze op ruime afstand van de woning. Er is hierdoor geen sprake van geluidshinder;
- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad. Ook het verplaatsen van de ontsluiting heeft geen invloed op de omliggende bedrijven;
- i. N.v.t.

Halve Raak 8

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 600 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 15 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning.

Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;

- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Halve Raak 35

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 915 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt 12 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning.

Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen.

Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;

- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Halve Raak 68

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.100 m²; Dit is kadastraal gezien het bestaande perceel met de woning en dan nog de achterliggende schuur erbij;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 35 meter. zie onder a;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning.

Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;

- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Insteek 31

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 808 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 26,5 meter; Dit is kadastraal gezien het bestaande perceel met de woning en het erf;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden.

Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;

- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Insteek 37

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 750 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 22 meter; Dit is feitelijk gezien het bestaande perceel met de woning en het erf;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden.

Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning.

Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;

- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Insteek 41

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.300 m². Zie onder b;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 23 meter; Dit is feitelijk gezien het bestaande perceel met de woning en daarnaast is de kavel vrij smal en daardoor langer;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Insteek 42

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.180 m². Een deel daarvan ligt aan de andere kant van de bestaande ontsluiting; Het betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 14 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;

- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning.
Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Insteek 43

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.300 m²; Dit is feitelijk gezien het bestaande perceel met de woning;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 16 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Insteek 59

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.583 m²; Het betreft kadastraal het bestaande perceel met de woning en achterliggend erf met bijgebouwen;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 46,5 meter; zie onder a;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;

- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Insteek 61

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.490 m²; Het betreft kadastraal het bestaande perceel met de woning en achterliggend erf met bijgebouw;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 25 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning.
Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Laag Boskoop 109

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1) (ivm een eerdere toezegging uit 2003 van de gemeente)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.060 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 45 meter; Dit is kadastraal gezien het bestaande perceel met de woning. Daarnaast is het een smalle kavel;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Laag Boskoop 144

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 870 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 11 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Middelburgseweg 105

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 635 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 5,5 meter (de entree ligt aan de zijkant van de woning, de afstand tussen deze zijde en de achterkant van het bestemmingsvlak wordt 19 meter). Het betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Rijneveld 8

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 716 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 10 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Rijneveld 44

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 450 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 17 meter; Dit is feitelijk gezien het bestaande perceel met de woning en bijgebouw. Daarnaast is de kavel vrij smal;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Warmoeskade 3

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 912 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 18 meter. Het bestemmingsvlak wordt kleiner dan het kadastrale perceel;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Zuidwijk 49

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 880 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 25 meter. Dit is feitelijk gezien het bestaande perceel met de woning, waarbij de grens direct achter het bestaande bijgebouw ligt;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- i. N.v.t.

Conclusie

De verzoeken betreffen allemaal het wijzigen van de bedrijfswoning naar plattelandswoning. Deze wijzigingen voldoen aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Daar waar de in lid a en b genoemde maten worden overschreden, is bekeken wat de reden hiervan is. In de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat van deze maten mag worden afgeweken indien de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelsgrens van water en/of groen hiervoor aanleiding geeft. In alle situaties waarin sprake is van een afwijking gaat het om de feitelijke situatie van de percelen met daarop de woningen, de oppervlakte van de voortuinen en/of achtertuinen en/of de bestaande scheiding tussen zakelijk en privégebruik. Het gaat overwegend om gronden die al privé in gebruik zijn die worden omgezet naar plattelandswoning of burgerwoning. Daarnaast is per situatie de ontsluiting naar de openbare weg beoordeeld. In de meeste situaties wijzigt de bestaande ontsluiting niet en wordt deze zowel door de kwekerij als de woning gebruikt. De afstand tussen de woning en de ontsluiting is hierdoor vaak minder dan 10 meter. Dit is echter inherent aan de situering van de bedrijfswoningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wordt derhalve als acceptabel beschouwd. Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen bezwaren om medewerking te verlenen aan de ingediende verzoeken.

3 Beleidskader

Het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, eerste tot en met vierde actualisatie, bevat een beschrijving van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, dat gold ten tijde van het opstellen van dat bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die ook aan het genoemde beleid zijn getoetst. Gelet op het feit dat dit wijzigingsplan gebruik maakt van deze wijzigingsbevoegdheden en het betreffende bestemmingsplan recent is vastgesteld kan worden gesteld dat dit wijzigingsplan tevens in overeenstemming is met dat beleid. Daarbij geldt dat de inhoud van dat beleid nog actueel is. Voor wat het provinciale beleid betreft is Visie Ruimte & Mobiliteit en de Verordening ruimte overwegend beleidsneutraal omgezet naar de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De geringe beleidswijzigingen daarbij hebben geen invloed op dit wijzigingsplan.

4. Onderzoeken

4.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan 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.

Conclusie

Alle verzoeken betreffen alleen een functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Er liggen zones rond wegen, spoorlijnen en gezondeerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone.

Conclusie

Alle verzoeken betreffen alleen een functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning. Er worden geen geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wijzigt niet en wordt derhalve als acceptabel beschouwd. In deze paragraaf is overigens alleen getoetst aan de Wet geluidhinder, geluid in het kader van het Activiteitenbesluit is in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' opgenomen.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

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): afhankelijk 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.

Wat betreft propaantanks is beoordeeld of deze in de directe omgeving van de locaties liggen. Voor propaantanks geldt een afstand tussen de 10 en 25 meter tot woningen van derden (zie tabel 3.28, Activiteitenbesluit milieubeheer). De aan te houden afstand is afhankelijk van de grootte van de propaantank en het aantal keren per jaar dat deze bevoorraad wordt. Alleen bij Middelburgseweg 105 ligt de propaantank op een kortere afstand dan 25 meter, namelijk 12 meter. Deze situatie voldoet aan de externe afstanden uit tabel 3.28 Activiteitenbesluit milieubeheer. Dat is 10 meter, omdat het een propaantank betreft kleiner dan 5 m³ (1,6 m³) en bevoorrading minder dan 5 keer per jaar. Daarmee is de situatie beschouwd alsof de woningen en de propaantanks niet meer bij elkaar behoren en getoetst moeten worden aan de aan te houden externe afstanden.

Conclusie

Alle verzoeken betreffen alleen een functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning. Er worden geen gevoelige bestemmingen toegevoegd. Vanuit externe veiligheid zijn deze wijzigingen mogelijk.

4.4 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.

Woon- en leefklimaat

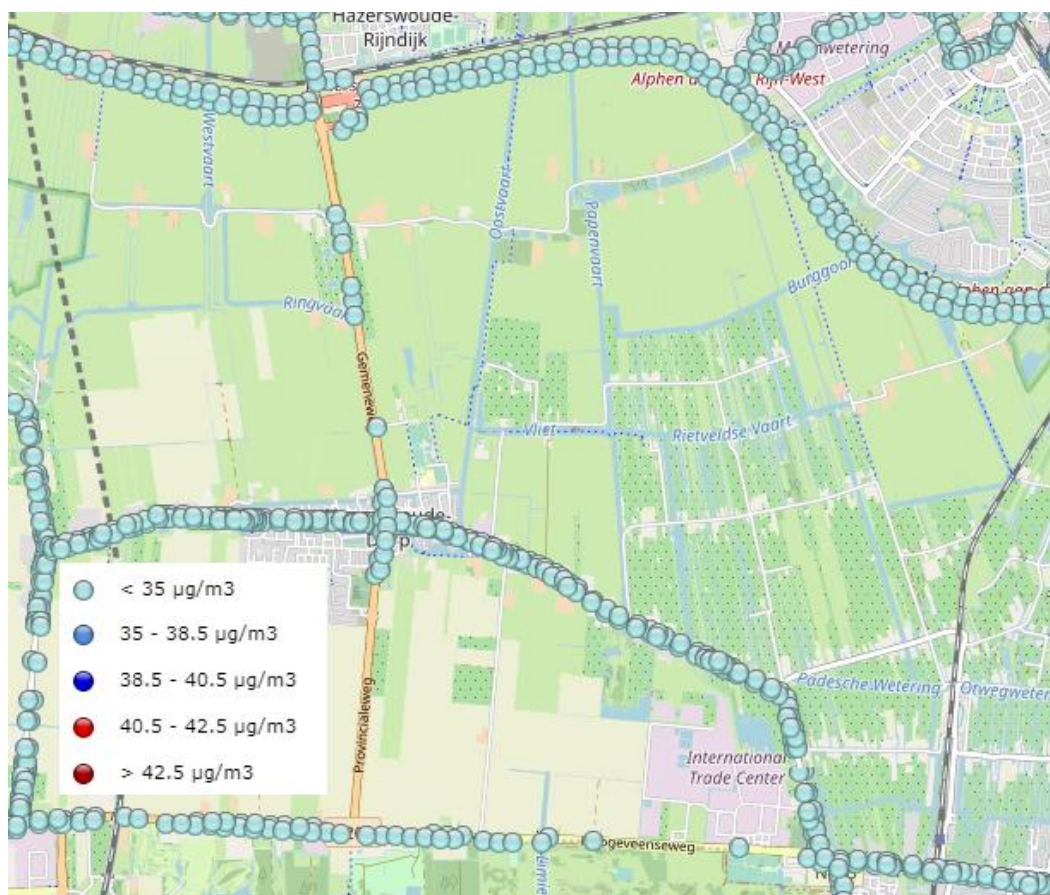
Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

In de hiervoor genoemde wetgeving worden grenzen gesteld aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

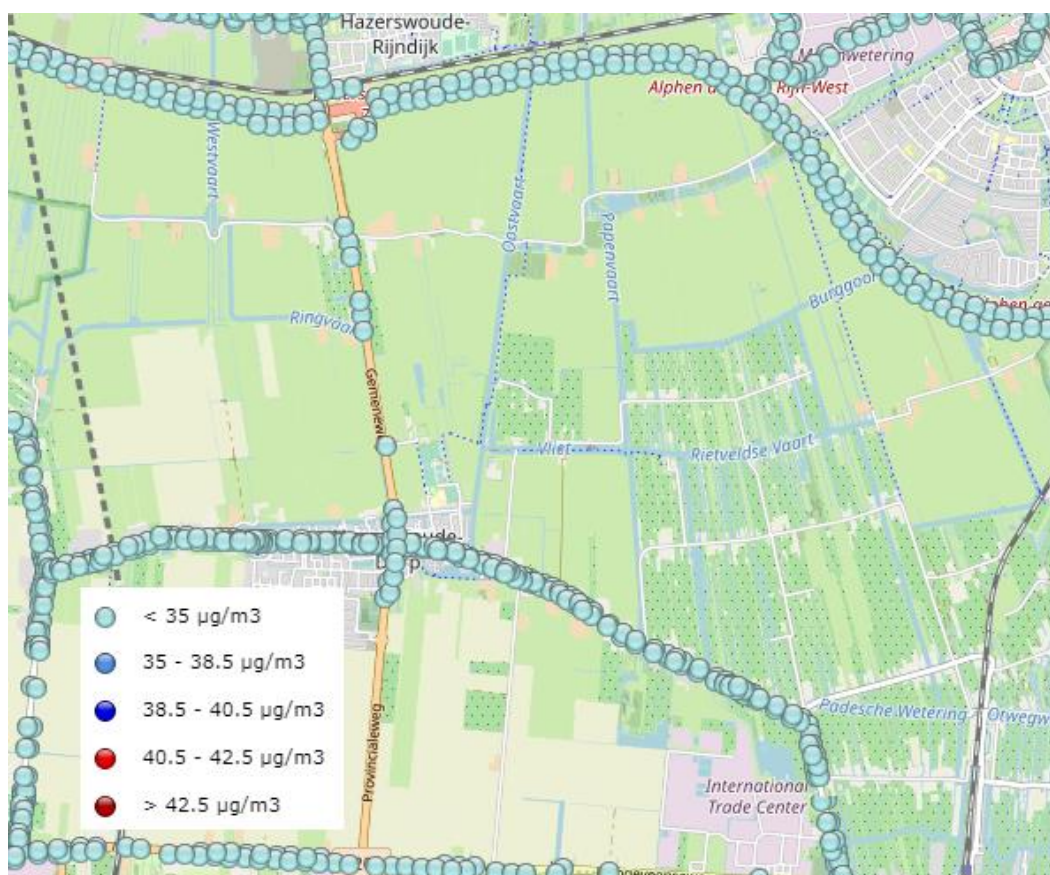
stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	-

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit

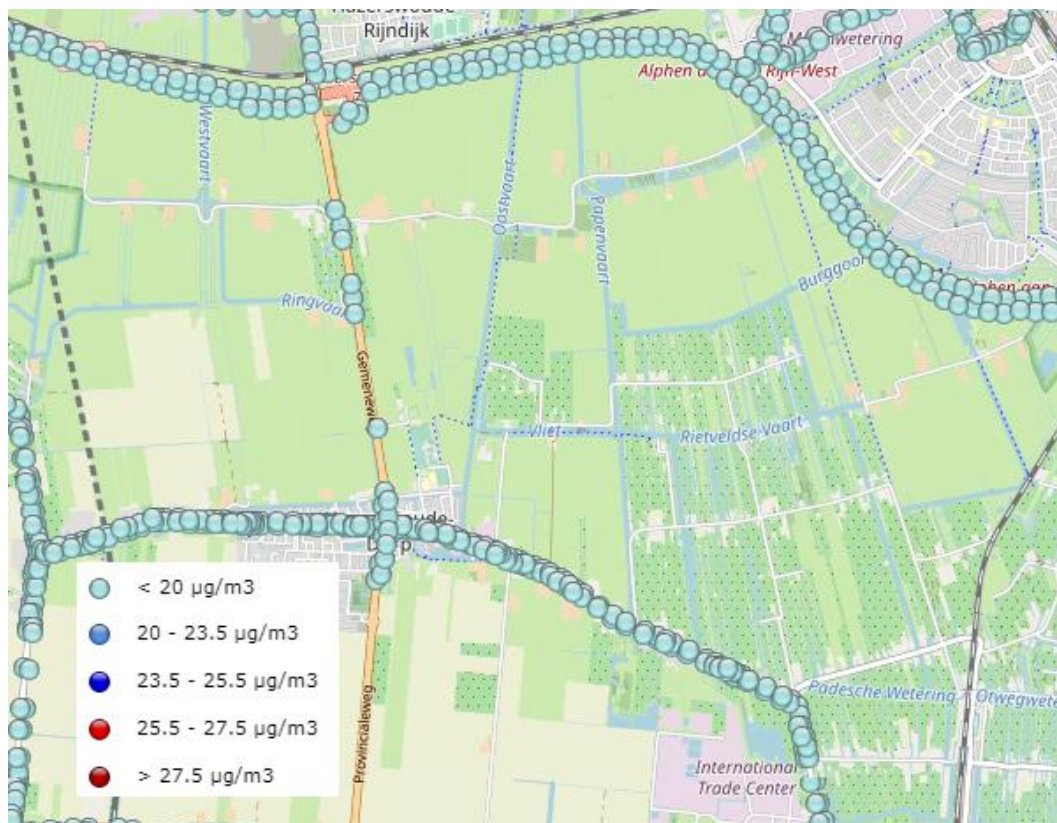
De luchtkwaliteit in het sierteeltgebied in Boskoop is beoordeeld aan de hand van de monitoringstool van de NSL. In afbeelding 2, 3 en 4 is, per te toetsen stof, met behulp van kaartmateriaal van de NSL in beeld gebracht of in het gebied al dan niet wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. De grenswaarden worden op alle locatie niet overschreden. De concentraties liggen ruim lager dan de grenswaarden. Daarnaast is bekend dat er bij sierteeltbedrijven nagenoeg geen sprake is van uitstoot van fijnstof. Van dit laatste is vooral sprake bij de veehouderij en de intensieve veehouderij. In de omgeving van de meeste plattelandswoningen zijn geen veehouderijbedrijven aanwezig. De veehouderij langs de Insteek ligt op voldoende afstand van de locaties.



Afbeelding 2 NO2-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)



Afbeelding 3 PM10-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)



Afbeelding 4 PM2,5 -concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)

Conclusie

De plannen voor het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit mogelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies zoals woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009).

Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Onderzoek

Plattelandswoningen

Wat betreft het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning geldt dat dit betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden.

De bestaande bedrijven hoeven geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. In alle situaties (behalve Alfensvaart 8) loopt de ontsluiting van het sierteeltbedrijf vlak langs de woning (binnen 10 meter). Op dit moment zijn er geen andere ontsluitingsmogelijkheden. Dit kan geluidhinder opleveren, maar is acceptabel omdat dit inherent is aan het feit dat het bedrijfswoningen zijn. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wijzigt niet en wordt derhalve als acceptabel beschouwd.

Spuitzones

Bij sier- en boomteelt kan gebruik worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Via verdamping en verwaaiing komt een groot deel van de gewasbeschermingsmiddelen in de lucht terecht. Dit is atmosferische verspreiding ('drift') van gewasbeschermingsmiddelen. Mensen die wonen in de omgeving van open teeltgronden lopen hierdoor mogelijk gezondheidsrisico's. Om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient voldoende afstand te worden aangehouden tot de sier- en boomteeltgronden. In het algemeen wordt een afstand van 50 meter voldoende geacht. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de teler niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woning.

De 50 meter afstand is echter een indicatieve afstand en hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name opwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijv. bij bespuitingen in de bometeelt. In dit plan is daarnaast sprake van bestaande woningen. Deze woningen horen nu nog bij de kwekerij. Het maakt daarbij geen verschil of sprake is van een bedrijfswoning of plattelandswoning.

In onderstaande tabel is wel in beeld gebracht wat de afstanden zijn tot de eigen kwekerij en de naastgelegen kwekerijen en of er sprake is van afschermende bebouwing, hagen/groen en watergangen.

Perceel	Ontwikkeling	Afstand tot open teelt	Toelichting
Alfensvaart 8	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	0 meter tot bijbehorende kwekerij en 12 meter tot naastgelegen kwekerijen	Aan de voorkant en oostkant staat groen/een haag en aan de oostkant ligt een watergang. Aan de achterkant staat bebouwing
Biezen 78	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	80 meter tot bijbehorende kwekerij en 60 meter tot naastgelegen kwekerij	Tussen de woning en het kwekerijperceel ligt ook nog bebouwing en een watergang
Halve Raak 8	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	5 meter tot bijbehorende kwekerij en 7 meter tot naastgelegen kwekerij	Tussen de woning en het kwekerijperceel ligt een watergang
Halve Raak 35	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	80 meter tot bijbehorende kwekerij en 40 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en het kwekerijperceel staat begroeiing en ligt een watergang
Halve Raak 68	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	150 meter tot bijbehorende kwekerij en 7 meter tot naastgelegen kwekerijen	Op de grens met de kwekerij is een haag en een watergang aanwezig

Insteek 31	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	30 meter tot bijbehorende kwekerij en 5 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij staat bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Insteek 37	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	35 meter tot bijbehorende kwekerij en 12 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt een tussensloot
Insteek 41	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	7 meter tot bijbehorende kwekerij en 50 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de naastgelegen kwekerijpercelen staat bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Insteek 42	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	37 meter tot bijbehorende kwekerij en 35 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Insteek 43	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	60 meter tot bijbehorende kwekerij en 40 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Insteek 59	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	45 meter tot bijbehorende kwekerij en 50 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Insteek 61	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	45 meter tot bijbehorende kwekerij en 50 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Laag Boskoop 109	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	45 meter tot bijbehorende kwekerij en 30 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Laag Boskoop 144	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	62 meter tot bijbehorende kwekerij en 80 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Middelburgseweg 105	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	7 meter tot bijbehorende kwekerij en 17 meter tot naastgelegen kwekerijen	
Rijneveld 8	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	25 meter tot bijbehorende kwekerij en 95 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Rijneveld 44	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	99 meter tot bijbehorende kwekerij en 6 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt een tussensloot
Warmoeskade 3	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	14 meter tot bijbehorende kwekerij en 48 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en een groene haag en er zijn tussensloten aanwezig
Zuidwijk 49	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	8 meter tot naastgelegen kwekerij	Tussen de woning en de kwekerij ligt een watergang

In bijna alle gevallen waar de afstand korter is dan 50 meter is sprake van afschermende bebouwing, hagen/groen of watergangen tussen de woning en de kwekerij(en). Recent is voor het project 'Koopse Glorie' aan de Goudse Rijksweg in Boskoop (d.d. 10-02-2021, Adromi Groep) een spuitzone onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is uitgaande van de regels van het Activiteitenbesluit en een worst case benadering onderzocht op hoeveel afstand er geen sprake is van gezondheidsrisico's vanwege gewasbeschermingsmiddelen. Dit is weliswaar een specifiek locatieonderzoek, maar de locaties in dit plan zijn vergelijkbaar. Uit dit onderzoek blijkt dat bij de boomteelt op een afstand van 5 meter van het teeltperceel sprake is van een acceptabele situatie. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de afscherming door schermen, hagen of bebouwing. In 1 situatie is de afstand tussen de woning en de 'eigen' kwekerij 0 meter. De regeling voor plattelandswoning is juist gecreëerd om bedrijfswoningen die niet meer nodig zijn te kunnen laten bewonen door derden. Het gaat om bestaande woningen, waardoor de situatie qua spuitzones niet wijzigt. Gelet hierop is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat. Voor de overige woningen geldt dat de afstand groter is dan de eerder genoemde 5 meter.

4.6 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r. aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet een m.e.r.(beoordeling) nodig is.

Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op (een) activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarde vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

Eén van de genoemde activiteiten 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer omvat.

Conclusie

Er worden geen woningen toegevoegd, het betreft alleen functiewijziging van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer niet verplicht. Verder maakt de beoogde planologische toestemming geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming nodig is. Het wijzigingsplan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig. Een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig.

4.7 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 nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden.

Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden.

De onder de wet 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. Ter bescherming van de 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.

Conclusie

Bij het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoningen is geen sprake van negatieve effecten op de natuur.

4.8 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.

Conclusie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting afzonderlijk te worden aangegeven welke de gevolgen voor het plan zijn voor de waterhuishouding.

Bij de functiewijzigingen is de waterhuishouding niet in het geding aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt.

4.9 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.

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit.

De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen.

De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalft. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

Beoordeling

Op 28 maart 2019 is het paraplubestemmingsplan Archeologie vastgesteld. Dit plan betreft de actualisatie en samenvoeging van de verschillende archeologische waardenkaarten van de gemeente Alphen aan den Rijn. Deze actualisatie moet gezien worden als een samenvoeging van de beschikbare waardenkaarten en bijbehorende toelichtingen tot een coherent beleid.

Conclusie

De functiewijzigingen van bedrijfswoning naar plattelandswoning zijn in overeenstemming met het parapluplan Archeologie.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Hoofdopzet

Verbeelding

De percelen met de bedrijfswoningen en de daarbij behorende tuinen krijgen allemaal, binnen de sierteeltbestemming de functieaanduiding plattelandswoning. Daar waar sprake is van 2 losse delen wordt een verbindingsteken opgekomen.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5, 6, 7, 8, en 9) bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregelen de algemene bouwregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 10 en 11) bevat de overgangs- en slotregels.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente en alle eigenaren wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Voor het overige worden de kosten verhaald via de leges. Er is ook geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden

Wat betreft de functiewijzigingen van bestaande bedrijfswoningen naar plattelandswoning wijzigt er niets voor de omwonenden.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, conform afdeling 3.4 Awb, van 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen een zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaanrijn.nl

www.alphenaanrijn.nl