

Gemeente Alphen aan den Rijn

**Wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – negende
wijziging**

Toelichting

Verantwoording

Titel	Wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – negende wijziging
Projectnummer	2101
Opdrachtgevers	Initiatiefnemers/eigenaren alle locaties
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	30 november 2021
Status	Vastgesteld
Auteur	T. Revet
E-mail adres	t.revet@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.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	19
4.	Onderzoeken	20
4.1	Bodem.....	20
4.2	Geluid.....	20
4.3	Externe veiligheid	20
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	28
4.7	Natuur.....	28
4.8	Water.....	29
4.9	Cultuurhistorie en Archeologie	29
4.10	Niet Geëxplodeerde Explosieven (NGE)	30
5.	Juridische planbeschrijving	32
5.1	Algemeen.....	32
5.2	Hoofdopzet.....	32
6.	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33

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 agrarisch 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. Naast deze verzoeken zit in dit wijzigingsplan ook nog één andere wijziging. Het gaat om het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een vervolgfunctie. Dit verzoek kan ook op basis van een wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd.

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 en Parkeren van toepassing op de percelen. Op grond van het parapluplan Archeologie geldt op iedere locatie een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Daar waar sprake is van functiewijzigingen van bedrijfswoning naar plattelandswoning is dit wijzigingsplan in overeenstemming met het parapluplan. De locatie De Oude Wijk 11 heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Naast de twee parapluplannen is ook nog het ontwerp parapluplan Cultuurhistorie van toepassing op de percelen. Uit dit plan blijkt dat op iedere locatie geldt dat cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals waardevolle landschappelijke verkavelingen en patronen, opgaand groen en waterstaatkundige structuren, patronen en objecten moeten worden behouden. Daar waar sprake is van functiewijzigingen van bedrijfswoning naar plattelandswoning is dit wijzigingsplan in overeenstemming met het parapluplan. Op de locatie De Oude Wijk 11 wordt binnen het bestaande bouwvlak gebouwd en worden geen waardevolle cultuurhistorische elementen aangetast.

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	Bedrijfslocatie
1	De Oude Wijk 11, Boskoop	Wijziging bestemming naar hoveniersbedrijf	N.v.t.
2	Den Ham 56, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Den Ham 56
3	Halve Raak 74, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Halve Raak 74
4	Insteek 46a, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Insteek 46a
5	Koetsveld 16, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Koetsveld 16
6	Molenkolk 59, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Molenkolk 59
7	Rijneveld 45, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Behoren niet meer bij bedrijfslocatie
8	Rijneveld 60, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Behoren niet meer bij bedrijfslocatie
9	Rijneveld 143, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Rijneveld 143
10	Voshol 43, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Voshol 43
11	Warmoeskade 21, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Warmoeskade 21
12	Zuidwijk 23, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Zuidwijk 23
13	Zuidwijk 34, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Zuidwijk 34
14	Zuidwijk 36, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Zuidwijk 36
15	Zuidwijk 64, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Zuidwijk 64
16	Zuidwijk 66, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Zuidwijk 66

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 en artikel 8 (vervanging artikel 3.7.5) van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 4^e 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.

Artikel 8 (vervanging artikel 3.7.5) ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie zoals opgenomen in tabel 3.3, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf, met inachtneming van de tabel en het volgende:

- a. het agrarische gebruik is beëindigd;
- b. vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de vervolgfunctie niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, hiervoor wordt het wijzigingsplan getoetst aan de Waarderingskaart;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of de verkeersaantrekkende werking;
- f. ten behoeve van vervolgfuncties gelden de volgende bouwregels:
 1. vervolgfuncties maken gebruik van de bestaande en/of onherroepelijk vergunde bebouwing;
 2. indien de resterende bebouwing niet functioneel is in te zetten voor de vervolgfunctie, mag nieuw gebouwd worden nadat sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het oppervlak aan gesloopte gebouwen mag worden herbouwd met een maximum van 400 m²;

3. burgemeester en wethouders kunnen afzien van bepaalde onder 2 en algehele nieuwbouw toestaan indien hierdoor een ruimtelijke en landschappelijke verbetering ontstaat en de gemeenteraad hierover een positief advies heeft afgegeven.
- g. in het wijzigingsplan wordt de vervolgfunctie door middel van een specifieke aanduiding weergegeven, waarbij het aantal te bebouwen m2 wordt vastgelegd en het bouwvlak wordt aangepast aan de resterende bebouwing;
- h. vervolgfuncties die naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge tabel 3.3 toelaatbare vervolgfuncties zijn eveneens toegestaan, mits binnen het sierteeltconcentratiegebied sprake is van sierteeltgerelateerde en/of sierteeltondersteunende functies en indien voldaan wordt aan de onder a t/m g genoemde voorwaarden.

Tabel 3.3 Vervolgfuncties ter plaatse van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen

vervolgfuncties
hobbykweker
agrarisch loon-/grond-/hulptechnisch bedrijf behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
in pandige opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing
hoveniersbedrijf behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
museum/tentoonstellingsruimte
extensieve teelten (veenbes, siertakken, energie producerende gewassen)
enterijen
boom- en sierteelt verwante bedrijven, vallende onder categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Toetsing wijzigingsverzoeken

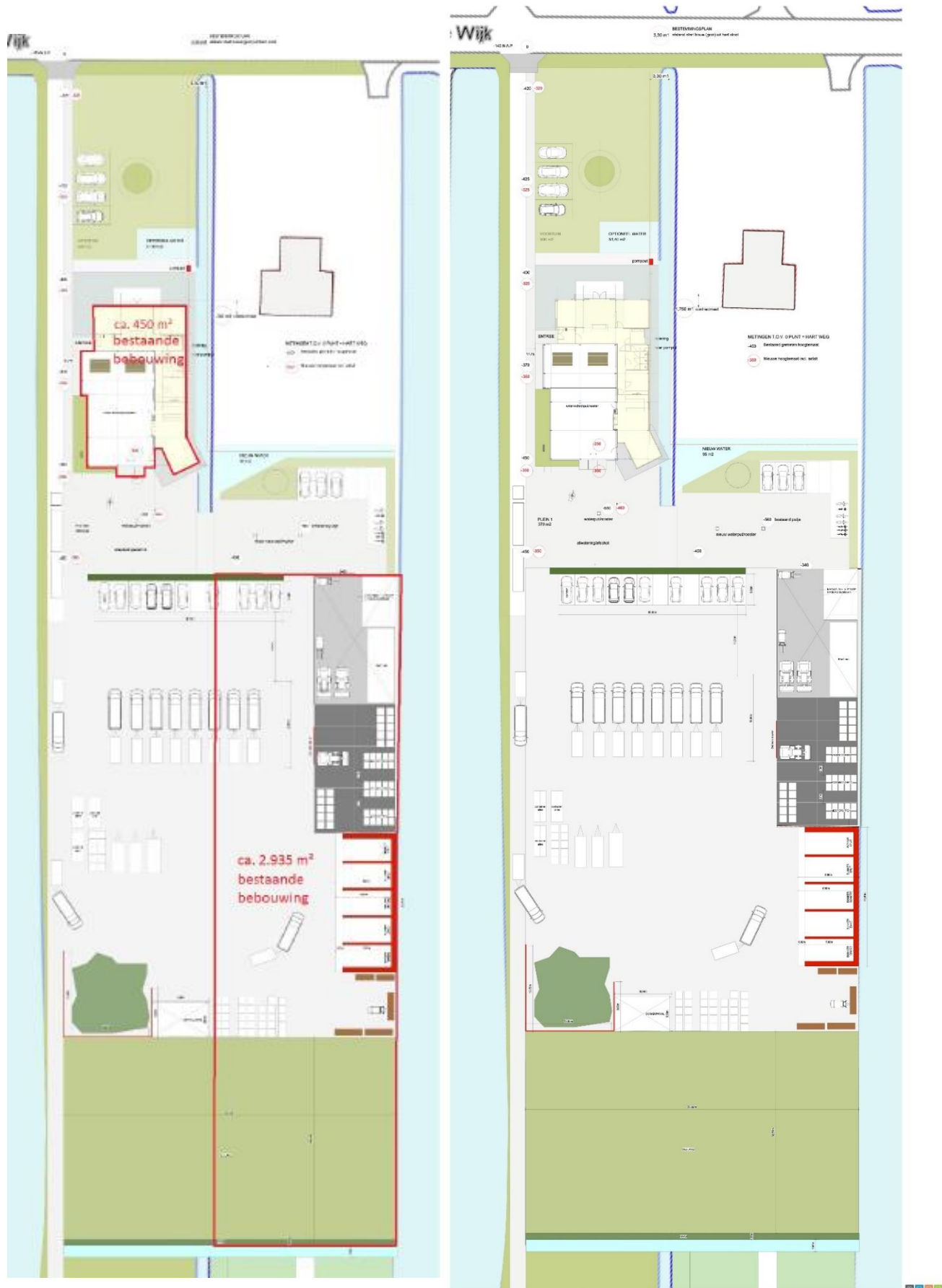
Alle verzoeken zijn getoetst aan voornoemde wijzigingsregels. Hieronder zijn de toetsingen opgenomen:

De Oude Wijk 11

Wijziging bestemming ten behoeve van vervolgfunctie (artikel 8). De bestemming blijft 'Agrarisch', maar daar wordt de aanduiding 'Hoveniersbedrijf' aan toegevoegd. Verder worden in de regels diverse afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor o.a. vervolgfuncties in tabel 3.3, bouwen buiten het bouwvlak en het recreatief gebruiken van opstallen.

- a. Op dit moment is op de locatie een handelskwekerij gevestigd. Dit (agrarische) gebruik zal worden beëindigd;
- b. De omgeving bestaat voornamelijk uit sierteeltbedrijven, welke niet negatief zullen worden beïnvloed. Aan de noordoostzijde van de locatie ligt een woning (De Oude Wijk 13). Deze is gesitueerd naast het kantoor/bedrijfsgebouw. De ontsluiting van het bedrijf ligt aan de andere kant van het kantoor/bedrijfsgebouw op ca. 24 meter van de perceelsgrens van de woning. Direct achter het woonperceel liggen parkeerplaatsen voor personen auto's. Het grotere verkeer rijdt verder naar achteren, waar zich voornamelijk de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Hierdoor is de overlast op het woonperceel minimaal en zal er geen sprake zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat. De locatie wordt immers nu al bedrijfsmatig gebruikt.

- c. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt;
- d. De vervolgfunctie heeft een positieve invloed op het gebied. In de huidige bestemming zijn er mogelijkheden om de oppervlakte aan bebouwing (met name kassen) sterk te vergroten. In de vervolgfunctie zal de oppervlakte aan bebouwing niet toenemen; deze zal zelfs mogelijk worden beperkt. De voor Boskoop karakteristieke kenmerken m.b.t. verkaveling blijven ongewijzigd gehandhaafd. Door te kiezen voor andere bedrijfsmogelijkheden in plaats van volledige sanering is het niet nodig om ter plaatse Ruimte-voor-Ruimte woningen toe te staan;
- e. In de huidige situatie is sprake van een handelskwekerij, waarbij er meerdere vrachtwagens per dag bomen komen brengen/halen. In de nieuwe situatie is er met name sprake van kleinere voertuigen, al dan niet met aanhanger. Deze vertrekken 's morgens en komen in de loop van de middag weer terug. Er is hierdoor geen sprake van een onevenredige publieks- en/of de verkeersaantrekkende werking;
- f. Ten behoeve van vervolgfuncties gelden bouwregels:
Op afbeelding 1 is te zien hoe de indeling van de nieuwe locatie wordt. Voorop de locatie staat het bestaande kantoorgebouw. Dit blijft intact. Achter het kantoor komt, tot achterin, een plein waar alle auto's en busjes met aanhanger kunnen worden geparkeerd. Aan de oostzijde van de locatie staan nu de (breedkap-)kas. Deze wordt omgebouwd naar bedrijfsgebouw voor alle machines. Achter dit bedrijfsgebouw worden vakken gecreëerd waar o.a. zand, aarde en grint kunnen worden opgeslagen. De aanwezige (Venlo-) kas wordt gesloopt. De bestaande bebouwde oppervlakte is nu 3385 m². Deze maat is in de regels opgenomen. Het bouwvlak is om de bestaande bebouwing getrokken. Om voldoende ruimte op de locatie te houden voor de bebouwing is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen buiten het bouwvlak;
- g. De locatie is voorzien van de aanduiding 'Hovenier' en in de regels is de bestaande oppervlakte aan bebouwing vastgelegd; Het bouwvlak is om de bestaande bebouwing gelegd;
- h. Op het perceel wordt een hoveniersbedrijf gevestigd tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; Daarnaast wordt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het vestigen van de in tabel 3.3. opgenomen vervolgfuncties, zoals een bedrijf voor (andere) boom- en sierteeltverwante activiteiten, vallende onder categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten



Afbeelding 1 situatie met bestaande bebouwing en nieuwe situatie De Oude Wijk 11

De Ham 56

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 785 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 16 meter; Dit is kadastraal gezien het bestaande 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.

Halve Raak 74

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 985 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;
- j. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden belangen van omliggende bedrijven niet geschaad;
- h. N.v.t.

Insteek 46a

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 705 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.

Koetsveld 16

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.100 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 23 meter; Dit is feitelijk gezien het bestaande perceel met de woning en het bijbehorende 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. 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.

Molenkolk 59

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 970 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.

Rijneveld 45

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 480 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 60

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.080 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 23 meter; Dit is kadastraal gezien het bestaande 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 143

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 480 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 16 meter; Dit is feitelijk gezien het bestaande 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.

Voshol 43

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 800 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan 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.

Warmoeskade 21

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 2.000 m²; Dit vlak wordt zo groot omdat ten zuiden van de woning en de ontsluiting een stuk grasland ligt waarop niet wordt gekweekt. Het is feitelijk gezien het bestaande perceel met de woning aan de noordkant;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 6 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.

Zuidwijk 23

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.080 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 25 meter; Dit is feitelijk gezien het bestaande 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.

Zuidwijk 34

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 465 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.

Zuidwijk 36

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 475 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 8 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.

Zuidwijk 64

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 21 meter. Dit is kadastraal gezien het bestaande 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.

Zuidwijk 66

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (27.1)

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.500 m²; Dit is kadastraal gezien het bestaande perceel met de woning;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 8 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 dienen 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. Behalve op de locatie De Oude Wijk 11 is sprake van het wijzigen van de bestemming ten behoeve van de vervolgfunctie hoveniersbedrijf. Deze wijziging voldoet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Wat betreft de plattelandswoningen geldt dat 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. Voor het opnemen van het bouwvlak en het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van het hoveniersbedrijf geldt dat de gronden al voor de sierteelt/bedrijfsmatig werden gebruikt en ook al bebouwd konden worden. Een bodemonderzoek is voor deze situaties 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 of het wijzigen van de bestemming ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten. Er worden geen geluidgevoelige 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.

Conclusie

Alle verzoeken betreffen alleen een functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning of het wijzigen van de bestemming ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten. 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 betekende 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 betekende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekende 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

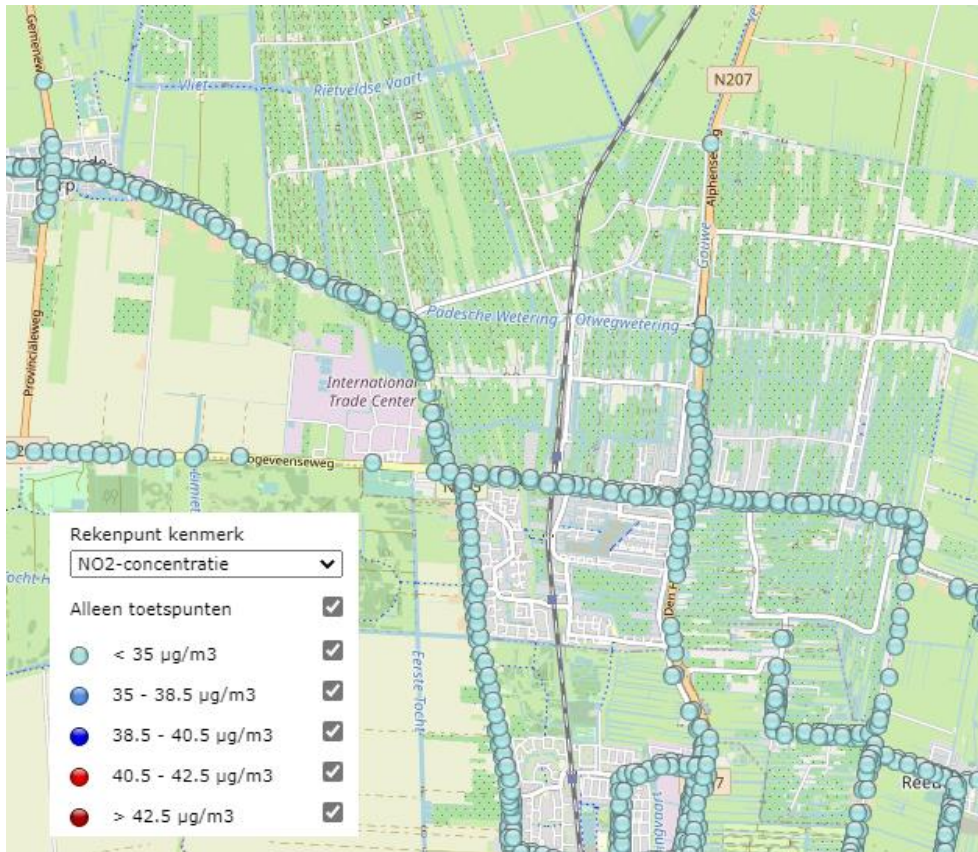
Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

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.

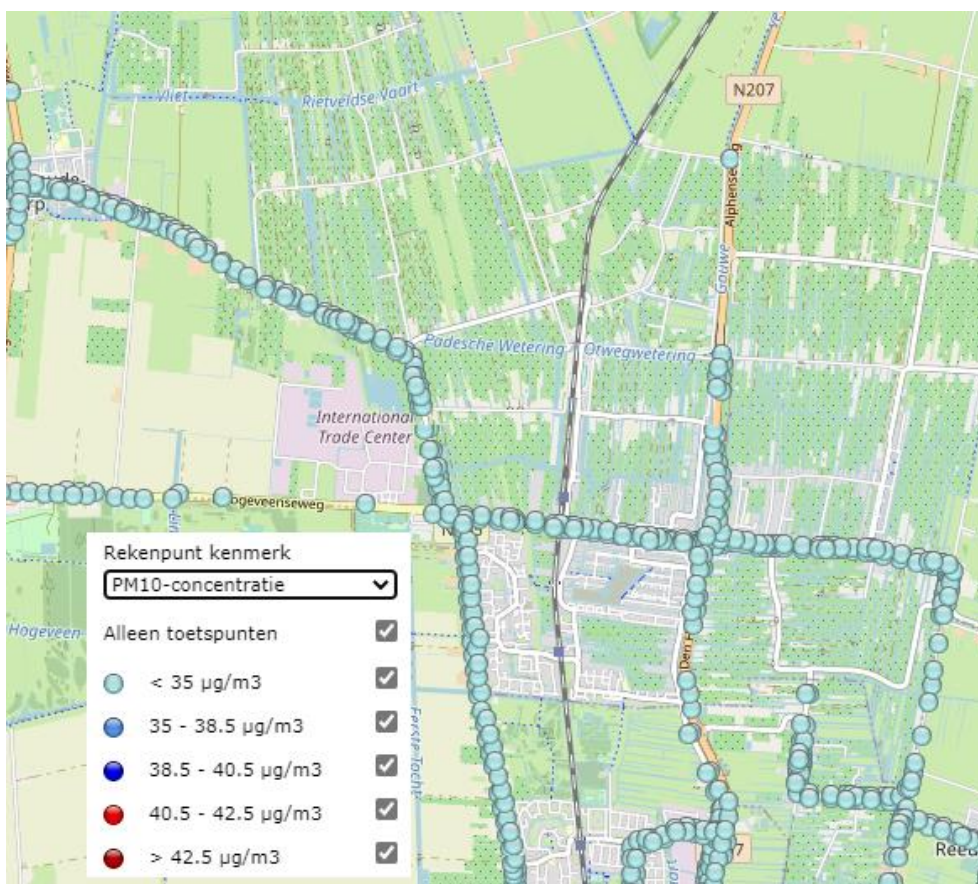
stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	-

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit

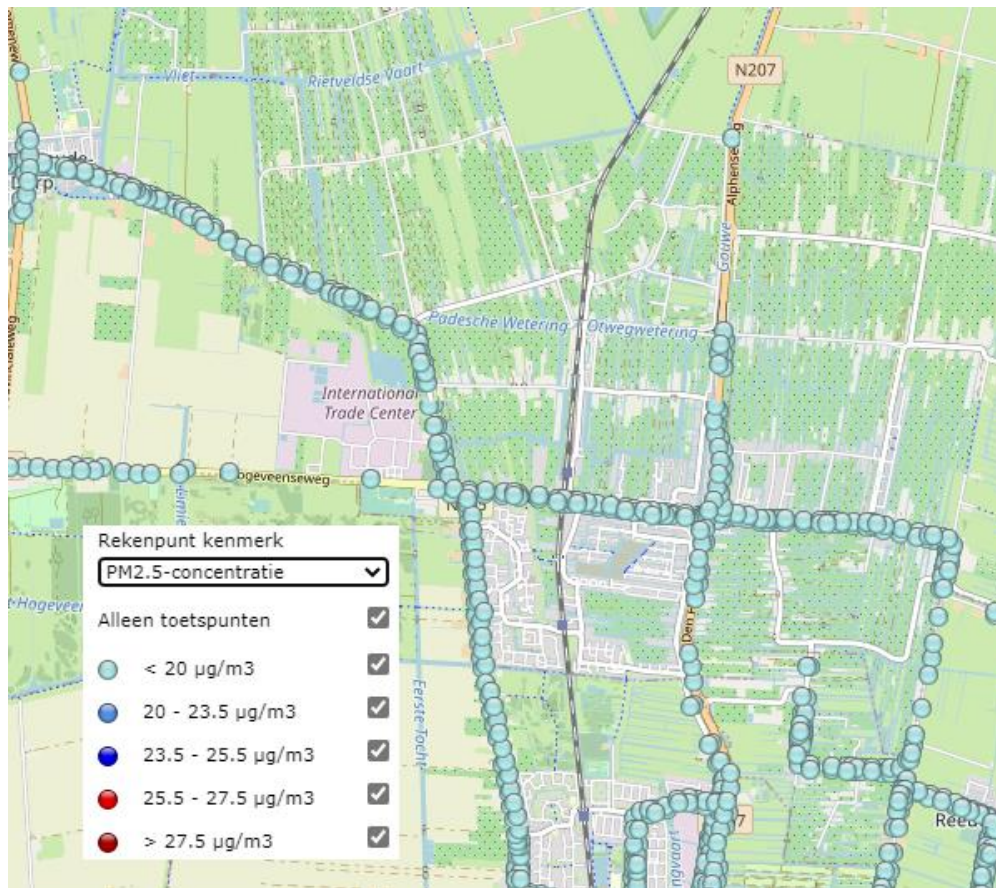
De luchtkwaliteit in het sierteeltgebied in Boskoop is beoordeeld aan de hand van de monitoringstool van de NSL. Onderstaand is, per te toetsen stof, met behulp van kaartmateriaal van de NSL in beeld gebracht of in het gebied al dan niet wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. De grenswaarden worden op alle locatie niet overschreden.



Afbeelding 2 NO2-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)



Afbeelding 3 PM10-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)



Afbeelding 4 PM_{2,5}-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)

Bedrijfslocaties

Het opnemen of wijzigen van bouwvlakken voor sierteeltbedrijven kan leiden tot extra verkeer ten behoeve van de sierteeltbestemmingen. In de situatie van De Oude Wijk 11 gaat het om het wijzigen van de sierteeltbestemming naar een bestemming voor een hoveniersbedrijf. Deze wijziging heeft nagenoeg geen effect op het aantal verkeersbewegingen. Het worden er eerder minder dan meer. Nu is sprake van een handelsbedrijf waarbij er veel vrachtwagenbewegingen zijn. In de nieuwe situatie gaat het met name om kleinere voertuigen die 's morgens spullen komen halen en dan naar de locatie vertrekken waar de werkzaamheden worden uitgevoerd. 's Avonds komen de voertuigen weer terug. Hierdoor heeft deze ontwikkeling geen effect op de luchtkwaliteit.

Woningen

Wat betreft de plattelandswoningen geldt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de NSL Monitoring blijkt dat de concentraties ruim lager liggen dan de grenswaarden en bij sierteeltbedrijven is er nagenoeg geen sprake van uitstoot van fijnstof. Van dit laatste is vooral sprake bij de veehouderij en de intensieve veehouderij.

Conclusie

De plannen voor het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning en de bestemmingswijziging 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. Wel zijn er situaties waar de ontsluiting van het sierteeltbedrijf vlak langs de woning loopt. Dit kan geluidhinder opleveren, maar is acceptabel omdat dit inherent is aan het feit dat het bedrijfswoningen zijn. Waar mogelijk zal voor het sierteeltbedrijf een andere ontsluiting worden gebruikt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wijzigt niet en wordt derhalve als acceptabel beschouwd.

Bedrijfslocatie

Wat betreft de locatie De Oude Wijk 11, waar een hoveniersbedrijf wordt gevestigd, geldt dat hier sprake is van bestaande bedrijfsactiviteiten (sierteelt) die worden gewijzigd. Deze locatie is al bebouwd met kassen en bedrijfsgebouwen. Nabij de locatie ligt de woning De Oude Wijk 13. Het hoveniersbedrijf valt, vanwege de omvang (groter dan 500 m²), onder categorie 3.1. Dit betekent een richtafstand van 50 meter. Deze afstand kan worden verkleind indien een locatie in gemengd gebied ligt. In dit geval is sprake van een gebied met woningen en bedrijven in een lint in het buitengebied. Dit kan worden gekwalificeerd als gemengd gebied, waardoor de richtafstand 30 meter wordt. De richtafstand wordt in dit geval bepaald door de factor geluid. Het kan daarbij gaan om geluid door activiteiten die op de locatie zelf worden uitgeoefend of door het verkeer van en naar de locatie. In zowel de huidige situatie als in de toekomstige situatie wordt de milieuhinder vooral veroorzaakt door het verkeer. In de nieuwe situatie gaat het met name om kleinere voertuigen die 's morgens spullen komen halen en dan naar de locatie vertrekken waar de werkzaamheden worden uitgevoerd. 's Avonds komen de voertuigen weer terug. Daarnaast worden de materialen, zoals grond en zand, op de locatie afgeleverd en daar opgeslagen. De kleine voertuigen staan op het terrein geparkeerd en de grotere voertuigen worden in de loods gestald. In beide gevallen vinden deze activiteiten meer naar achteren plaats op meer dan 40 meter vanaf de woning. Aan de voorzijde van de locatie ligt namelijk het kantoor. Dit kantoor staat ongeveer ter hoogte van de woning en dit blijft kantoor. Het verkeer van en naar de locatie maakt gebruik van de bestaande ontsluiting, welke ongeveer 30 meter van de woning af ligt, aan de andere kant van het kantoor.

Gezien deze afstand en het feit dat er sprake zal zijn van minder verkeersbewegingen en vooral minder zwaar verkeer ontstaat er door deze activiteiten geen extra hinder op de woning. De opslag en stalling van de voertuigen vindt grotendeels op een nog grotere afstand plaats (minimaal 40 meter). Een klein deel van de parkeerplaats voor personenauto's ligt direct achter de tuin van de woning. De afstand tot deze parkeerplaats is nu ca. 20 meter en deze wordt alleen tijdens kantooruren gebruikt. Door deze afstand en het feit dat er alleen sprake is van parkeren in de dag uren zal er geen sprake zijn van hinder. De woning kan alleen wel, op grond van het bestemmingsplan, worden verplaatst naar de rand van het perceel. Dit kan niet worden voorkomen. Wel zal in de regels daarom een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, waarin is opgenomen dat er geluidwerende voorzieningen zullen worden gerealiseerd als de woning toch wordt verplaatst.

Gezien voorgaande en de voorwaardelijke verplichting zal er ter plaatse van de woning sprake zijn en blijven van een goed woon- en leefklimaat.

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 bomenteelt. 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
De Oude Wijk 11	Wijziging bestemming naar hoveniersbedrijf	Geen sprake van een woning	
Den Ham 56	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	20 meter tot bijbehorende kwekerij en 27 meter tot naastgelegen kwekerijen	Rondom de woning staat een haag en stenen muur en er zijn tussensloten aanwezig
Halve Raak 74	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	0 meter tot bijbehorende kwekerij en 3 meter tot naastgelegen kwekerij	Tussen de woning en het kwekerijperceel staat bebouwing met een stenen muur en er zijn tussensloten aanwezig
Insteek 46a	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	50 meter tot bijbehorende kwekerij en 35 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en het kwekerijperceel staat bebouwing
Koetsveld 16	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	0 meter tot bijbehorende kwekerij en 17 meter tot naastgelegen kwekerijen	Op de grens met de kwekerij is een haag en bebouwing

			aanwezig en er zijn tussensloten aanwezig
Molenkolk 59	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	45 meter tot bijbehorende kwekerij en 23 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en het kwekerijperceel staat bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Rijneveld 45	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	100 meter tot bijbehorende kwekerij en 27 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Rijneveld 60	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	60 meter tot bijbehorende kwekerij en 30 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Rijneveld 143	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	20 meter tot bijbehorende kwekerij en 20 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Voshol 43	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	89 meter tot bijbehorende kwekerij, geen omliggende opengrond teelt	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing
Warmoeskade 21	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	50 meter tot bijbehorende kwekerij en 30 meter tot naastgelegen kwekerij (vanaf deel perceel met de woning)	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Zuidwijk 23	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	70 meter tot bijbehorende kwekerij en 28 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Zuidwijk 34	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	70 meter tot bijbehorende kwekerij en 24 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Zuidwijk 36	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	70 meter tot bijbehorende kwekerij en 37 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij ligt bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Zuidwijk 64	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	5 meter tot bijbehorende kwekerij en 5 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de kwekerij staat bebouwing, diverse hagen en er zijn tussensloten aanwezig
Zuidwijk 66	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	5 meter tot bijbehorende kwekerij en 5 meter tot naastgelegen kwekerijen	De kweker zelf gebruikt geen bestrijdingsmiddelen. Tussen de woning en de kwekerij staat bebouwing, diverse hagen en er zijn tussensloten aanwezig

In alle gevallen waar de afstand korter is dan 50 meter is sprake van afschermdende bebouwing, hagen/groen of watergangen tussen de woning en de kwekerij(en). Recent is voor het project 'Koopse Glorie' aan de Goudse Rijweg 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 of hagen. Gezien de afstanden tussen de plattelandswoningen en de kwekerijen is in dit plan sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

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 bestemmingsplan 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 beschermden soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermden natuurgebieden. De onder de wet beschermden 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. Ook bij wijzigen van de bestemming van de locatie De Oude Wijk 11 naar hoveniersbedrijf is geen sprake van negatieve effecten op de natuur. In de bestaande situatie is immers sprake van een handelskwekerij, waarbij de bedrijfsactiviteiten intensiever zijn dan die van het hoveniersbedrijf zullen zijn.

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. De locatie De Oude Wijk 11 is al in gebruik als bedrijfsperceel, met de bijbehorende verhardingen en bebouwing. Ten behoeve van het hoveniersbedrijf zal de verharding niet toenemen en er worden ook geen watergangen gedempt.

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 vervalt. 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.

In het parapluplan heeft de locatie De Oude Wijk 11 de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 1000 m² en dieper dan 30cm.

Conclusie

De locaties waar alleen sprake is van de functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning zijn in overeenstemming met het parapluplan Archeologie. Het hoveniersbedrijf zal met name gebruik maken van de bestaande bebouwing. Eventueel worden kassen omgebouwd tot bedrijfsgebouw. Mocht er toch sprake zijn van het realiseren van nieuwe bedrijfsgebouwen van meer dan 1000 m², zal op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning, getoetst worden aan het parapluplan Archeologie.

4.10 Niet Geëxplodeerde Explosieven (NGE)

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit de WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

Er is een historisch vooronderzoek uitgevoerd om te bepalen voor welke gebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn een verhoogd risico geldt op achtergebleven CE (rapport Vooronderzoek Conventionele Explosieven gemeente Alphen aan den Rijn, Saricon bv, 16S140-VO-02, 12 juli 2016). De verdachte gebieden zijn ingetekend op de Risicokaart CE.

Uit de Risicokaart blijkt dat de locatie Molenkolk 59 verdacht is op ontplofbare oorlogsresten. Er is in dit plan alleen sprake van het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Nader onderzoek is daarom in dit geval niet noodzakelijk. Voor toekomstige ontwikkelingen op deze locatie wordt geadviseerd bij werkzaamheden hier rekening mee te houden.

Conclusie

In het kader van dit wijzigingsplan is geen nader onderzoek nodig naar Niet geëxplodeerde explosieven. Dit is pas aan de orde bij uitvoering van de werkzaamheden.

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.

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. De eigenaar van de locatie De Oude Wijk 11 heeft zijn plannen besproken met de bewoners van De Oude Wijk 13. Zij hebben geen bezwaren tegen de plannen.

Vooroverleg

Het plan is voorgelegd aan diverse vooroverleginstanties. Het Hoogheemraadschap van Rijnland en Oasen hebben gereageerd op het plan. Hun reactie wordt hieronder samengevat een voorzien van een reactie.

Hoogheemraadschap

Het hoogheemraadschap heeft opmerkingen gemaakt over de volgende artikelen van de regels: artikel 1.70, 3.2f, 3.2h, 4.4.7f, 3.71, 5.4c. Deze artikelen zijn 1 op 1 overgenomen uit het moederplan. De percelen die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan liggen daarnaast niet in een waterkeringszone en het gaat met name om functiewijzigingen. De opmerkingen geven daarom geen aanleiding het wijzigingsplan aan te passen.

Oasen

Oasen heeft geen bezwaren tegen het plan maar vraagt aandacht voor de volgende punten:

- De hoofdleiding moet ten alle tijden toegankelijk blijven. Bv. geen hekken, funderingen etc. ter hoogte van de leiding. Bij maatwerk graag contact opnemen met Oasen. Voor informatie over de ligging etc. van de drinkwaterdistributieleidingen kunt u contact opnemen met Mike Verschuren, telefoonnummer 06-27 00 46 37.
- Drinkwaterbelangen zijn belangen die adequaat beschermd dienen te worden. Wij verzoeken de gemeente Alphen aan den Rijn rekening te houden met de nabij deze locatie gelegen drinkwaterdistributieleidingen van drinkwaterbedrijf Oasen. Gezien het belang hiervan willen wij u vragen ons op de hoogte te houden van de ontwikkelingen.

Oasen geeft aan het op prijs te stellen als hun reactie onder aandacht van de eigenaren te brengen. Dit zal worden gedaan. De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan zal, conform afdeling 3.4 Awb, 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaandenrijn.nl

www.alphenaandenrijn.nl