

# **Gemeente Alphen aan den Rijn**

## **Wijzigingsplan Loeteweg 6b, Hazerswoude-Dorp**

**Toelichting**

## Verantwoording

Titel Wijzigingsplan Loeteweg 6b, Hazerswoude-Dorp

Projectnummer 2002

Opdrachtgever De heer H.J. Hooftman  
Noordeinde 126a  
Waddinxveen

Opdrachtnemer CTvision  
Plataanstraat 14  
2803 SW Gouda  
06-28062140

Datum 16 juni 2020

Status Vastgesteld

Auteur T. Revet

E-mail adres t.revet@ctvision.nl

Website [www.ctvision.nl](http://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

<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding .....	4
1.2	Juridische status en procedure .....	4
1.3	Leeswijzer .....	5
<b>2.</b>	<b>Planbeschrijving .....</b>	<b>6</b>
2.1	Ligging plangebied .....	6
2.2	Planbeschrijving .....	6
<b>3.</b>	<b>Beleid en regelgeving .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Toetsing wijzigingsbevoegdheid .....</b>	<b>9</b>
4.1	Wijzigingsbevoegdheid .....	9
4.2	Toetsing voorwaarden .....	9
<b>5.</b>	<b>Onderzoeken .....</b>	<b>11</b>
5.1	Bodem .....	11
5.2	Geluid .....	11
5.3	Externe veiligheid .....	12
5.4	Luchtkwaliteit .....	14
5.5	Bedrijven en milieuzonering .....	16
5.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	17
5.7	Natuur .....	17
5.8	Water .....	18
5.9	Cultuurhistorie en archeologie .....	20
5.10	Duurzaamheid .....	21
<b>6.</b>	<b>Juridische planbeschrijving .....</b>	<b>23</b>
6.1	Algemeen .....	23
6.2	Hoofdopzet .....	23
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>24</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid .....	24
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	24

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 13 oktober 2016 heeft de raad van Alphen aan de Rijn het bestemmingsplan Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp, eerste herziening vastgesteld. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn de regels voor omzetting van een agrarisch bedrijfswoning naar plattelandswoning gewijzigd. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Vanuit het oogpunt van efficiency en kostenbesparing heeft Alphen aan de Rijn vervolgens in één of twee jaarlijkse rondes alle verzoeken tot omzetting van bedrijfswoningen naar burger- of plattelandswoning behandeld. Met de komst van de Omgevingswet in 2021 heeft de gemeente besloten geen nieuwe ronde te houden. Wel blijft de mogelijkheid bestaan om individuele verzoeken in te dienen.

Op het perceel Loeteweg 6b staat een voormalige bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning hoorde tot 2000 bij het aansluitend gelegen sierteeltbedrijf. In dat jaar heeft de eigenaar de kwekerij verkocht aan een derde partij. Inmiddels is de eigenaar overleden en hebben zijn erven, in verband met de verkoop van de woning, verzocht de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning.

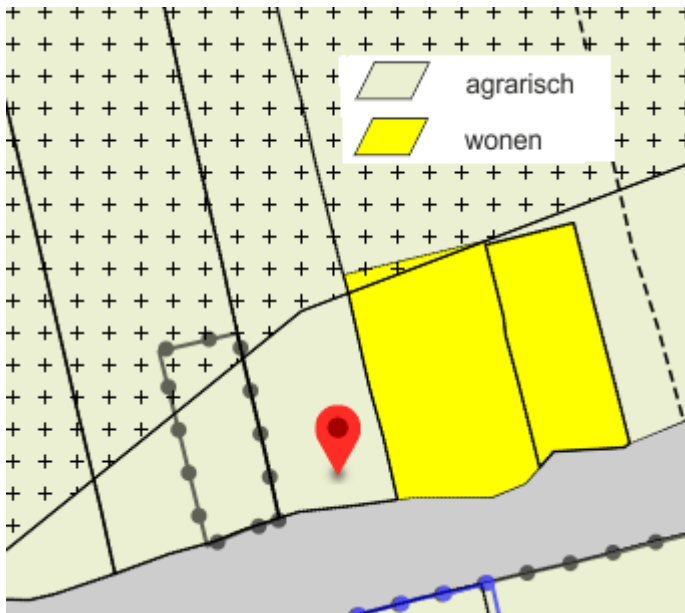


Afbeelding 1 woning Loeteweg 6b

## 1.2 Juridische status en procedure

Het perceel Loeteweg 6b ligt in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied', inclusief de 'eerste en tweede herziening Hazerswoude-Dorp'. Daarnaast ligt het hele perceel in de paraplubestemmingsplannen 'Parkeren' (vastgesteld 21 september 2019) en 'Archeologie' (vastgesteld 28 maart 2019). Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch-Sierteelt'. Op grond van deze bestemming is de uitoefening van een sierteeltbedrijf toegestaan, inclusief een bedrijfswoning. Het gebruiken van de bedrijfswoning als burgerwoning is hiermee in strijd. In de eerste herziening zijn specifiek voor de bedrijfswoningen die niet meer als zodanig worden gebruikt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Op grond van artikel 3.7.6 en 3.7.7 kan de bestemming van een bedrijfswoning worden gewijzigd naar burgerwoning of plattelandswoning. In het geval van Loeteweg 6b wordt de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.6 (burgerwoning) toegepast. Om deze wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen is dit wijzigingsplan opgesteld.



Afbeelding 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Sierteeltgebied'

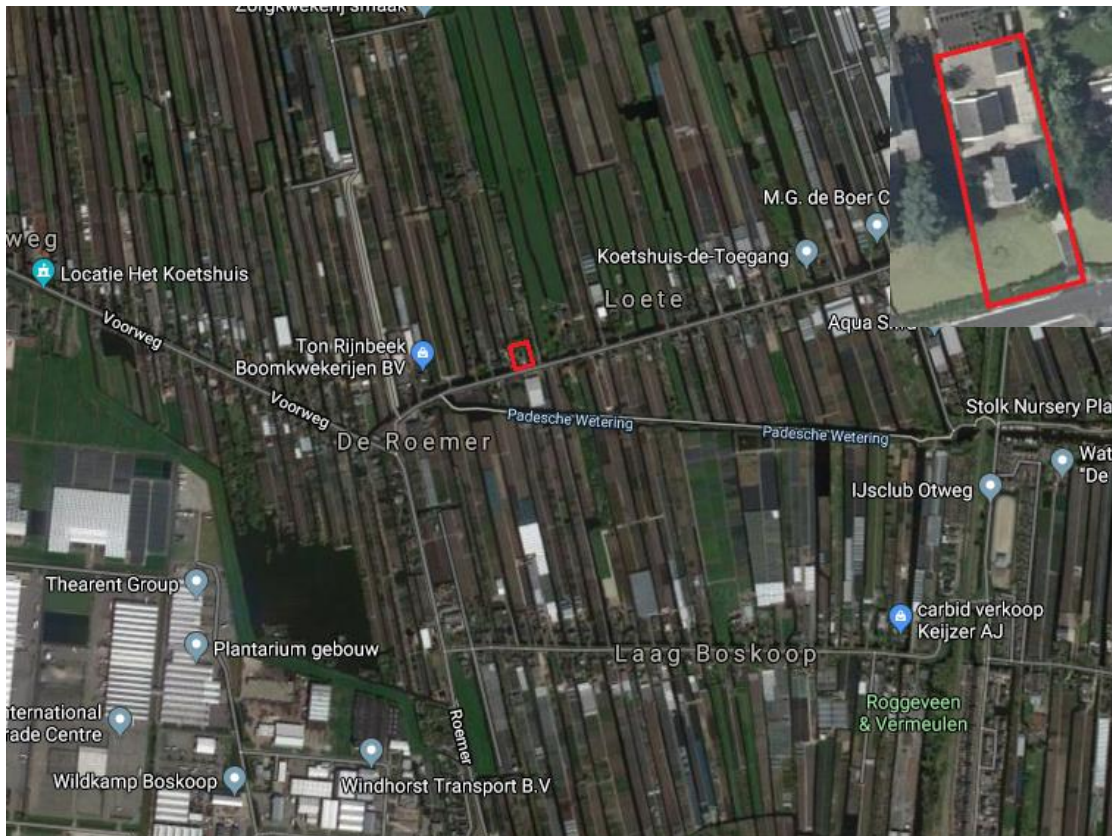
### 1.3 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de ligging van het plangebied en de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 is de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden opgenomen. Hoofdstuk 5 licht de randvoorwaarden bij het plan toe. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving en het laatste hoofdstuk bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Loeteweg 6b in Hazerswoude-Dorp. Hazerswoude-Dorp is een van de kernen van de gemeente Alphen aan de Rijn. Een groot deel van deze kern maakt deel uit van een groot sierteeltgebied, de Greenport regio Boskoop. Het plangebied ligt op ca. 2 km vanaf de dorpskern en op een paar honderd meter vanaf Boskoop. Rondom het perceel liggen diverse sierteeltbedrijven met bedrijfswoningen en burgerwoningen



Afbeelding 3 locatie plangebied

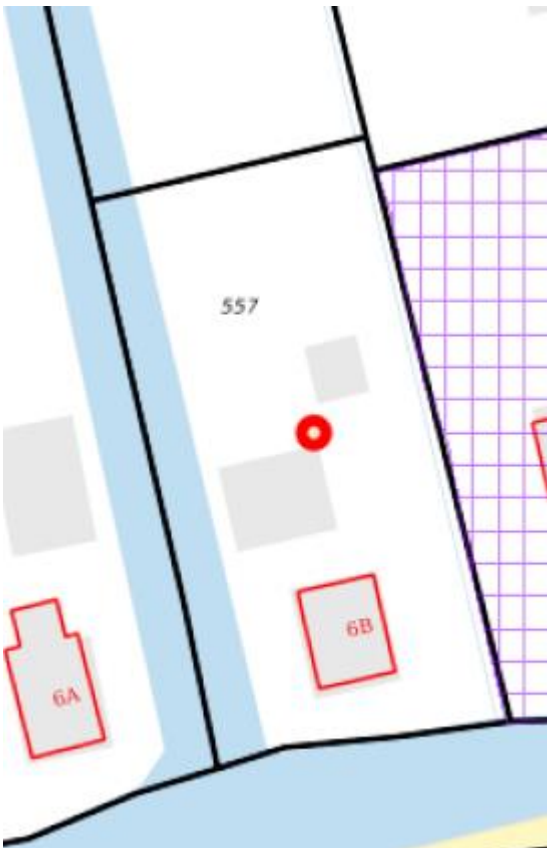
### 2.2 Planbeschrijving

Het plangebied bestaat uit het perceel Loeteweg 6b, kadastraal sectie K nr. 557. Op dit perceel staat een bedrijfswoning die tot het jaar 2000 bij de aansluitend liggende kwekerij hoorde. In 2000 is de kwekerij verkocht aan een derde partij. De woning ligt op de kop van het perceel en wordt ontsloten via een brug. De kwekerij heeft een eigen ontsluiting. Achter de woning staat nog een schuur en een garage.

In de parkeernota van Alphen aan de Rijn (2014) zijn de parkeernormen opgenomen. Voor een woning (duur) in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,3 pp per woning. Op het perceel is voldoende ruimte voor 2 á 3 auto's. De eis voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen wordt verder geborgd in de overige regels van dit wijzigingsplan. Het plan voldoet aan de parkeernota.



Afbeelding 4 foto's bestaande woning, garage en schuur



Afbeelding 5 kadastrale kaart Loeteweg 6b

### **3 Beleidskader**

Het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied', inclusief de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> herziening Hazerswoude-Dorp', 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. Toetsing wijzigingsbevoegdheid

### 4.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied', inclusief de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> herziening Hazerswoude-Dorp', bevat diverse wijzigingsbevoegdheden die bijdragen aan de kwaliteit van het sierteeltgebied. Eén van de wijzigingsbevoegdheden is het kunnen omzetten van de functie bedrijfswoning naar burger- en/of plattelandswoning (artikel 3.7.6, 1<sup>e</sup> herziening). Indien gebruikt wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan de betreffende voorwaarden. Hieronder is de ontwikkeling in het plangebied getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

### 4.2 Toetsing voorwaarden

Wij zijn van mening dat ons verzoek voldoet aan de gestelde criteria:

- a. Het bestemmingsvlak heeft een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte.  
**Het kadastrale perceel heeft een oppervlakte van 1.240 m<sup>2</sup>. Zo'n 350 m<sup>2</sup> daarvan bestaat uit water. De overschrijding is inherent aan de bestaande situatie. Het ligt voor de hand om het totale perceel als 'Wonen' te bestemmen.**
- 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.  
**De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt bij benadering circa 35 meter. Dit wordt ingegeven door de huidige, feitelijke situatie. Dit wordt acceptabel geacht.**
- 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.  
**De kavel is relatief smal en lang; de woning staat relatief ver naar het zuiden gesitueerd.**
- d. De woning en het bedrijf waartoe de woning behoorde, hebben ieder een eigen rechtstreekse verbinding met de openbare weg.  
**Het bedrijf waartoe de woning behoorde, is op 7 maart 2000 verkocht aan de achterbuurman. Deze buurman heeft het bedrijf sindsdien ontsloten via zijn toen al bestaande bedrijf aan de Dijkgraafweg 16 te Hazerswoude-Dorp en hij heeft geen erfdienstbaarheid gekregen om nog over de huiskavel van verkoper naar de Loeteweg te gaan.**
- e. De burgerwoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.  
**De feitelijke situatie van de woning zal door de bestemmingswijziging niet wijzigen; het bestaande (aanvaardbare) woon- en leefklimaat blijft gehandhaafd. Zie ook hoofdstuk 5.**
- f. Omliggende, bestaande agrarische bedrijven, inclusief het voorheen bijbehorende bedrijf, mogen niet in hun belangen worden geschaad. Dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.  
**De gevraagde bestemmingswijziging heeft geen negatieve invloed op de omliggende, agrarische bedrijven.**
- g. Indien niet zonder meer aan het gestelde onder e en f 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.

Aan de west-, zuid- en oostzijde is de huiskavel omgeven door water. Aan de noordzijde is de huiskavel vast verbonden met de belendende kwekerij. De afstand tussen deze kwekerij en de woning is aanzienlijk. Aanvullende voorzieningen zijn daarom niet nodig.

### **Conclusie**

Het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

## 5. Onderzoeken

### 5.1 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

De ontwikkeling bestaat alleen uit de functiewijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

### 5.2 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 gezoneerde 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.



Afbeelding 6 geluidkaart wegverkeerslawaai (Bron: Omgevingsdienst Midden-Holland)

## Conclusie

Omdat geen sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De huidige geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)woning bedraagt tussen de 48 en 53 dB. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## 5.3 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.

### Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan de Rijn

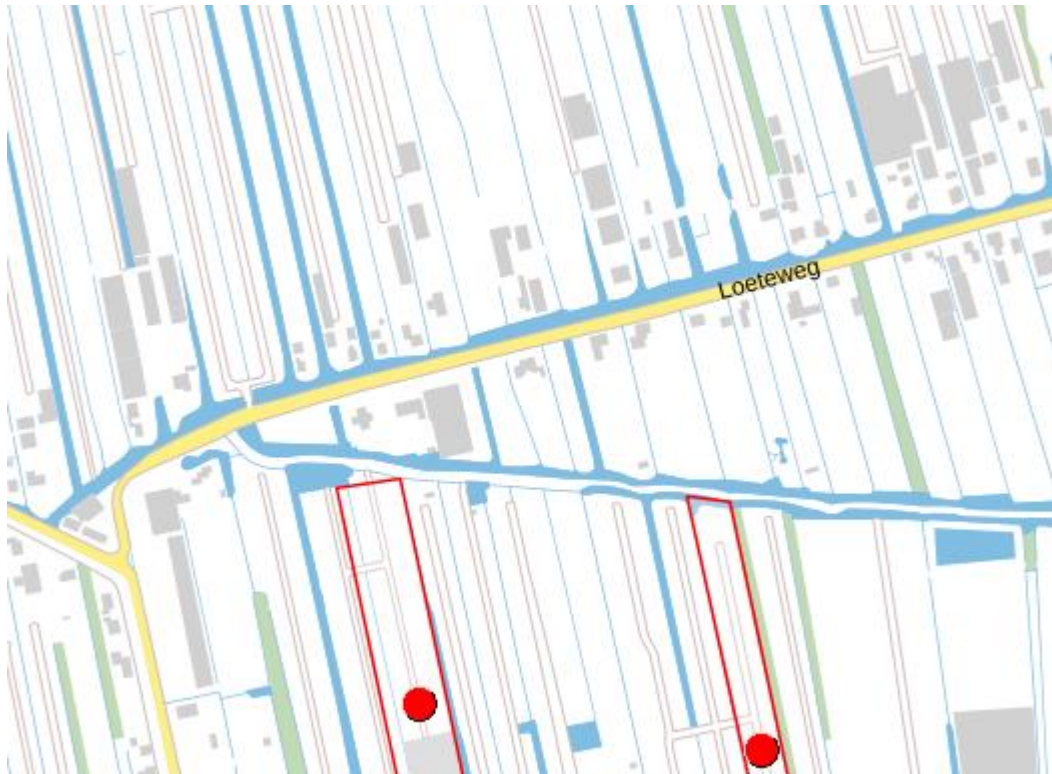
Op 21 april 2016 is de Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan de Rijn 2016-2020 vastgesteld. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. Hieraan wordt invulling gegeven door geen nieuwe kwetsbare objecten toe te staan in de directe nabijheid van reeds aanwezige risicobronnen en de vestiging van nieuwe risicobronnen alleen toe te staan op locaties waar dit veilig kan. Als risicobronnen gelden alle transportmodaliteiten waarlangs vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt ((spoor-, water-)wegen en buisleidingen) en bedrijven met opslag en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Naast de risiconormen vanuit de rijksoverheid laat de wet- en regelgeving ook ruimte aan gemeenten en provincies om eigen, op lokale situatie afgestemde, veiligheidsambities te formuleren. Dit om de noodzakelijke afwegingen van de belangen in een gebied mogelijk te maken.

De veiligheidsambities van de gemeente Alphen aan den Rijn zijn:

- **Vestiging nieuwe risicovolle bedrijven alleen op daartoe aangewezen locaties**  
Het is de ambitie om nieuwe risicovolle bedrijven (agro-gerelateerd) alleen toe te staan op het ITC/PCT terrein (Hazerswoude-Dorp). Daarnaast wordt de mogelijkheid opengehouden voor de vestiging van risicovolle bedrijven op de eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein Prinsenschouw.
- **Routering gevaarlijke stoffen actualiseren**  
De ambitie is om de systematiek van routeren en ontheffen te vereenvoudigen. Daarom zal als eerste optie worden onderzocht om de routering te laten vervallen en terug te vallen op de basisregels van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze optie heeft de voorkeur omdat het leidt tot veel minder administratieve lasten aan zowel de kant van de aanvrager als het bevoegd gezag en omdat de systematiek van routeren en ontheffen veelal niets bijdraagt aan het verhogen van de veiligheid.
- **Ambities per bedrijventerrein**  
In deze beleidsvisie wordt wat betreft Bevi bedrijven verwezen naar de 'Beleidsnotitie Bedrijventerreinen Alphen aan den Rijn 2010-2020'. Het blijkt dat het beleid uit deze beleidsvisie niet voldoende flexibiliteit biedt en op een aantal punten geactualiseerd moet worden. Door ambities per bedrijventerrein op te stellen wordt meer duidelijkheid gegeven over de mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven en kwetsbare objecten/verminderd zelfredzame groepen. Per bedrijventerrein zal daarom een planologisch kader worden opgesteld.
- **Zeer kwetsbare groepen worden extra beschermd**  
Onder 'zeer kwetsbare groepen' wordt verstaan: personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen, door leeftijd of door detentie niet in staat zijn om zichzelf zonder daadwerkelijke hulp van buitenaf binnen korte tijd in veiligheid te brengen. Het gaat hier bijvoorbeeld om: basisscholen, kinderdagverblijven, detentiecentra, verzorgingstehuizen, opvang gehandicapten. Het verblijf van deze groepen nabij risicobronnen is niet wenselijk. Dit wordt geborgd in bestemmingsplannen.
- **Aandacht hulpverlening**  
Bij een calamiteit is het zaak om de effecten zoveel mogelijk te beheersen (bestrijdbaarheid). Uitgangspunt is dat de adviezen van de Veiligheidsregio in het kader van externe veiligheid bij ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen zoveel als redelijkerwijs mogelijk is worden overgenomen. Belangrijk onderdeel hierbij is het delen van data die relevant zijn voor de bestrijdbaarheid tussen gemeente, Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio om in een zo vroeg mogelijk stadium eventuele problemen in de hulpverlening te kunnen tackelen.
- **EV borgen binnen gemeentelijke organisatie**  
De belangrijkste sturingsmogelijkheden van de gemeente voor EV zitten in de besluiten over omgevingsvergunningen en ruimtelijke plannen. Dat begint met het zo vroeg mogelijk in het proces signaleren of EV een rol speelt bij de vergunningverlening/ruimtelijk proces. De 'signaleringskaart' zoals opgenomen in Geoweb kan gebruikt worden om te signaleren of EV een rol speelt of niet. Voor de borging van EV in de gemeentelijke organisatie wordt aansluiting gezocht bij het kwaliteitszorgsysteem van de gemeente en de werkinstructies die hierbij horen.

In de beleidsvisie worden de planologische kaders verder uitgewerkt waarmee een aantal ambities praktisch toepasbaar wordt gemaakt. Deze kaders kunnen gebruikt worden bij ruimtelijke procedures en bij de vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende risicobronnen: wegen, buisleidingen en inrichtingen.



Afbeelding 7 uitsnede risicokaart

### Conclusie

Aangezien er slechts sprake is van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is externe veiligheid niet relevant. Overigens liggen nabij het perceel geen EV relevante bedrijven en geen EV relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor liggen.

## 5.4 Luchtkwaliteit

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

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan

met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

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

### Woon- en leefklimaat

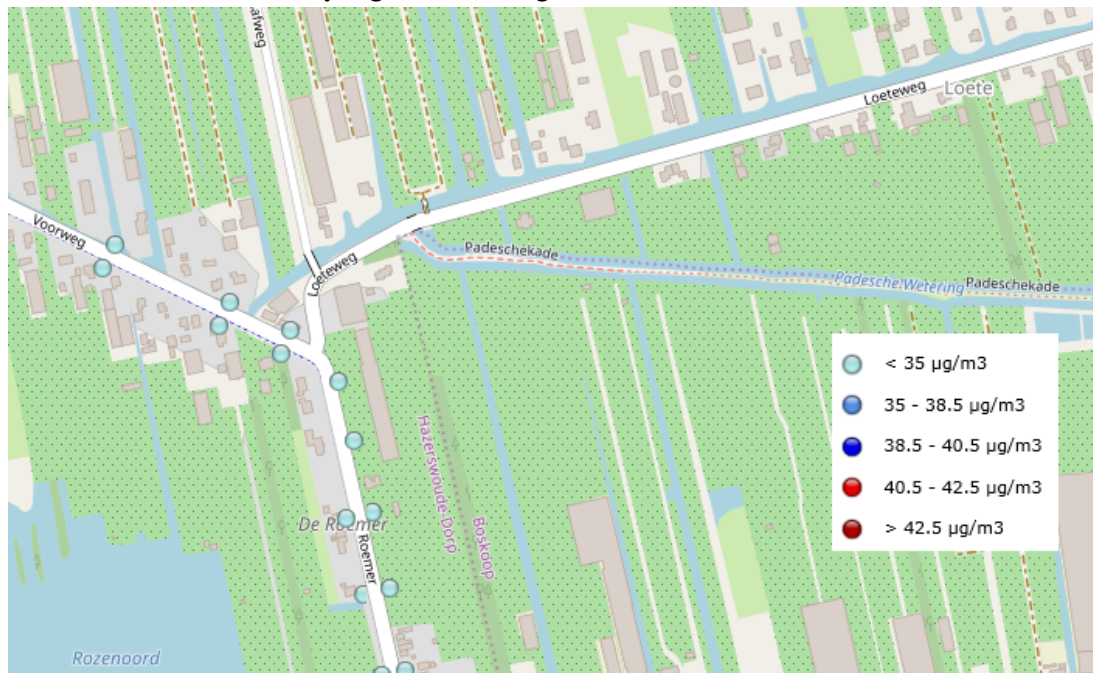
Voor het bestemmingsplan is het tevens relevant om te weten of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarom is inzicht gewenst in de huidige luchtkwaliteit.

De grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). Voor zowel stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) als fijn stof (PM<sub>10</sub>) bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 microgram per m<sup>3</sup>. Op basis van de NSL-monitoringstool van het Rijk blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden.

In de NSL-monitoringstool wordt jaarlijks de concentraties stikstofdioxide en fijn stof inzichtelijk gemaakt. In de onderstaande afbeeldingen zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof uit 2016 (Monitoring NSL 2018) ter plaatse van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat de concentratie stikstofdioxide in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m<sup>3</sup>. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m<sup>3</sup> niet wordt overschreden.

Tevens wordt aan de uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide voldaan, aangezien deze pas vanaf concentraties boven de 60 microgram per m<sup>3</sup> wordt overschreden.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de concentratie fijn stof in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m<sup>3</sup>. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Uit de NSL-monitoringstool blijkt tevens dat het maximum aantal overschrijdingen van 35 dagen niet wordt overschreden.



Afbeelding 8 Concentraties stikstofdioxide en fijn stof (Bron: NSL-monitoringstool)

## **Conclusie**

Het plan betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

## **5.5 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.

### *Beoordeling*

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen. Naast het plangebied zijn boomkwekerijen/sierteeltbedrijven gelegen. Op grond van de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt een richtafstand van 10 meter gemeten vanaf bedrijfsgebouwen/kassen tot de woning. Binnen 10 meter gemeten vanaf de locaties van de woningen liggen geen bedrijfsgebouwen of kassen.

### *Invloed plan op de omliggende bedrijven*

Allereerst is sprake van het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. De omliggende sierteeltbedrijven dienen al rekening te houden met deze woning. De woningen die ten oosten en westen van het perceel liggen worden niet meer ten behoeve van de sierteelt gebruikt. De woning te oosten ligt binnen de woonbestemming en de woning ten westen is een plattelandswoning. De achter het perceel en deze woningen gelegen gronden zijn nog wel ten behoeve van de sierteelt in gebruik. Aan de west-, oost- en zuidkant wordt het perceel begrensd door watergangen. Alleen aan de noordkant is geen watergang aanwezig. De afstand tussen de woning en de dichtstbijzijnde kas/bedrijfsgebouw is meer dan 10 meter.

### *Gewasbeschermingsmiddelen*

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 ter plaatse van het plangebied dient voldoende afstand te worden aangehouden tot de sier- en boomteeltgronden. In het algemeen wordt een afstand van 50 meter voldoende geacht. Bij een kleinere afstand geldt een verzwaarde motivatieplicht.



Ook in dit geval dienen de omliggende sierteeltbedrijven al rekening te houden met de woning. Daarnaast is de afstand tussen de sierteeltgronden en de woning minimaal 30 meter. Daarbij ligt er alleen tussen de voorheen bij de woning behorende kwekerijgronden geen watergang. De afstand tussen deze gronden en de woning is 35 meter. Deze afstand is aanzienlijk. Vanuit gewasbeschermingsmiddelen vormt het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning geen belemmering voor de omliggende bedrijven. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **Conclusie**

Vanuit bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor het plan.

## **5.6 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. Het wijzigen van de functie van een bedrijfswoning naar een burgerwoning komt niet op deze lijst voor. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-beoordeling of m.e.r plicht.

#### **Conclusie**

Er is geen m.e.r-beoordeling nodig.

## **5.7 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.

### *Onderzoek*

In de provincie Zuid-Holland zijn de volgende beschermde gebieden relevant: Natura 2000; Natuurnetwerk Nederland (NNN), Belangrijke weidevogelgebieden en Strategische reservering natuur. Nabij het perceel liggen geen gebieden behorend tot Natura 2000 of andere natuurgebieden.

### **Conclusie**

Het plan betreft het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betreft alleen een functiewijziging op papier en heeft geen feitelijke gevolgen. Er vinden geen werkzaamheden plaats.

## **5.8 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.

### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

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

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

### *Waterwet*

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

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

### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### *Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren.

Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomst vast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

### *Keur en uitvoeringsregels*

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater
- Het aanbrengen van verhard oppervlak

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op [www.rijnland.net/regels](http://www.rijnland.net/regels).

### *Riolering en afkoppelen*

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang

met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

#### *Watertoets*

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

Het plan betreft een functiewijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierdoor is er geen effect op de waterhuishouding. De bestaande watergangen blijven behouden.

#### **Conclusie**

Door het plan neemt de verharding in het gebied niet toe. De bestaande watergangen blijven behouden en er wordt zelf extra water gegraven. Het plan heeft hierdoor geen negatief effect op de waterhuishouding. Het plan wordt nog wel voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

## **5.9 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.

### **Conclusie**

Op 28 maart 2019 is het paraplubestemmingsplan Archeologie vastgesteld. In dit plan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 3'. Aangezien sprake is van een functiewijziging is geen onderzoek nodig.

## **5.10 Duurzaamheid**

### ***Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020***

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om in 2050 fossiele brandstofvrij en energie- en CO2-neutraal te zijn. In het coalitieakkoord van april 2018. is gesteld dat het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 onverkort wordt uitgevoerd.

Ook is in het Actieprogramma Duurzaamheid de ambitie genoemd om koploper duurzaamheid van het Groene Hart te zijn. Om deze doelstellingen te bereiken stelt de gemeente dat nieuwbouw tenminste energieneutraal en bij voorkeur energieleverend is. De recent van kracht geworden Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) is van toepassing, waarin het schrappen van de aansluitplicht neer komt op het verbieden van de aansluiting van nieuwe gebouwen op het gasnet. Dit verbod is vanaf 1 juli 2018 van kracht.

In het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 noemt de gemeente nog enkele doelstellingen:

- Aanmoedigen van het gebruik van zonnepanelen, om er voor te zorgen dat het aantal aansluitingen verdubbeld is in 2020 ten opzichte van 2016;
- Verdubbelen (t.o.v. van 2014) van het opwekken van duurzame energie: in 2020 14% duurzame energieproductie;

- Aanpassen aan het veranderende klimaat, door onder meer waterberging bij bewoners en bedrijven en het ontharden van verhard oppervlak;
- Waarborgen van de leefbaarheid van de gemeente, door bijvoorbeeld het toepassen van groene daken en een groene inrichting;
- Transitie naar een circulaire economie: Alphen streeft ernaar in 2025 50% van de grondstoffen circulair in te zetten en in bouwprojecten meer hergebruikte materialen in te zetten, waaronder circulair beton.

Bij nieuwbouw liggen er kansen om duurzaam en CO2-neutraal te bouwen. Andere duurzaamheidsaspecten zijn op zo'n moment ook eenvoudig te realiseren. Wettelijk gezien kan er geen verdere verduurzaming worden afgedwongen dan het Bouwbesluit. Door het vervallen van de aansluitplicht voor kleinverbruikers in de Wet voortgang energietransitie is het netwerkbedrijven niet meer toegestaan een aansluiting te realiseren op het aardgasnetwerk. Dit verbod is vanaf 1 juli 2018 van kracht. De gemeente zou gezien haar ambities wel afspraken met ontwikkelaars of zelfbouwers kunnen maken over verdergaande verduurzaming.

De belangrijkste kans voor verduurzaming bij de nieuw te bouwen woningen is te kiezen voor een duurzame wijze van verwarmen. Een goede optie voor verwarming en warmwatervoorziening zonder aardgas is een warmtepomp. Dit is een efficiënte wijze van verwarming. In combinatie met lage temperatuurverwarming (bijvoorbeeld vloerverwarming) en een bodemwarmtewisselaar of warmte- en koudeopslag is het ook mogelijk op een energiezuinige wijze te koelen. Voor warmtepompen is subsidie beschikbaar (ISDE). Als een warmtepomp (nog) niet haalbaar is, wordt geadviseerd om in ieder geval tijdens de (ver)bouw voor te bereiden op een gasloze toekomst. Dit kan door vloerverwarming en/of extra isolatie toe te passen.

In het kader van een energie- en CO2-neutrale gemeente is het van belang de kansen te benutten voor het opwekken van duurzame energie.

Zonne-energie is een belangrijke en breed geaccepteerde optie. Geadviseerd wordt om te onderzoeken of zonnepanelen op het dak van de nieuw te bouwen en om te vormen woningen geplaatst kunnen worden, of ze in ieder geval hiervoor geschikt te maken. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de brochure "Stappenplan duurzaam bouwen" uitgegeven over duurzame nieuwbouw voor ontwikkelaars en zelfbouwers.

Geadviseerd wordt om de mogelijkheden voor klimaat adaptief bouwen, waaronder van hemelwater laten infiltreren in de bodem, toepassen van waterdoorlatende erfverhardingen, realiseren van groene daken gecombineerd met zonnepanelen. Er zijn aanwijzingen dat de stroomopbrengst van zonnepanelen door zo'n combinatie hoger wordt.

#### *Planspecifiek*

Het plan betreft alleen een functiewijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning. De woning zal worden verkocht. Mogelijk dat de nieuwe eigenaar duurzame maatregelen zal nemen, maar dat is niet op voorhand te zeggen.

## 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 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.

### 6.2 Hoofdopzet

#### *Verbeelding*

Het perceel waarop de woning ligt en het bijbehorende erf worden bestemd als 'Wonen'.

#### *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 anti-dubbelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 10 en 11) bevat de overgangs- en slotregels.

## **7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente en de eigenaar hebben 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.

### **7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### *Omwonenden*

De functiewijziging heeft geen negatief effect voor omwonenden. Omliggende bedrijven worden niet beperkt door de functiewijziging.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, conform afdeling 3.4 Awb, 6 weken ter inzage gelegen (van 23 april t/m 3 juni 2020 ). Tijdens deze periode 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](mailto:gemeente@alphenaandenrijn.nl)

[www.alphenaandenrijn.nl](http://www.alphenaandenrijn.nl)