

Gemeente Alphen aan den Rijn
Wijzigingsplan Nesse 12a in Boskoop
Toelichting

Verantwoording

Titel	Wijzigingsplan Nesse 12a in Boskoop
Projectnummer	1609
Opdrachtgever	Siegfried Veldkamp en Irma Lommers Nesse 12a 2771 VW Boskoop
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	23 februari 2017
Auteur	T. Revet
E-mail adres	info@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl



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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Procedure	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Bestaande en toekomstige situatie	7
3.	Beleid en regelgeving.....	9
4.	Haalbaarheid wijzigingsplan	10
4.1	Wijzigingsbevoegdheid.....	10
4.2	Toetsing aan de wijzigingsregels	11
4.3	Conclusie.....	12
5.	Onderzoeken	13
5.1	Bodem.....	13
5.2	Geluid.....	13
5.3	Externe veiligheid	13
5.4	Bedrijven en Milieuzonering.....	14
5.5	Luchtkwaliteit	15
5.6	Natuur.....	16
5.7	Water.....	16
5.8	Cultuurhistorie en archeologie	18
6.	Juridische planbeschrijving	20
6.1	Algemeen.....	20
6.1	Hoofdopzet	20
7.	Uitvoerbaarheid	21
7.1	Economische uitvoerbaarheid	21
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Nesse 12a in Boskoop staat een woning met een ruime tuin met daarin een schuur en twee kassen. Zowel de woning als het achtergelegen perceel maakte onderdeel uit van een kwekerij. Enige tijd geleden is de bedrijfsvoering door de vorige eigenaar beëindigd en is het bedrijfsperceel apart van de woning en het achtergelegen perceel verkocht. De woning en het achtergelegen perceel zijn door de initiatiefnemer aangekocht met als doel hier te wonen en het achtergelegen perceel te gebruiken als tuin en het hobbymatig telen van groente en fruit. Daarnaast bestaat de wens om de bestaande schuur te slopen en daarvoor een kleinere schuur terug te bouwen. De huidige schuur staat nu direct achter de woning, waardoor er weinig daglicht in de woning is. Dit maakt de woning donker en somber. De nieuwe schuur wordt daarnaast meer naar achter geplaatst, zodat ruimte ontstaat voor een tuin direct aansluitend aan de woning. Omdat de bestemming van het achtergelegen perceel het gewenste gebruik en het vervangen van de schuur niet toelaat dient de bestemming te worden gewijzigd.

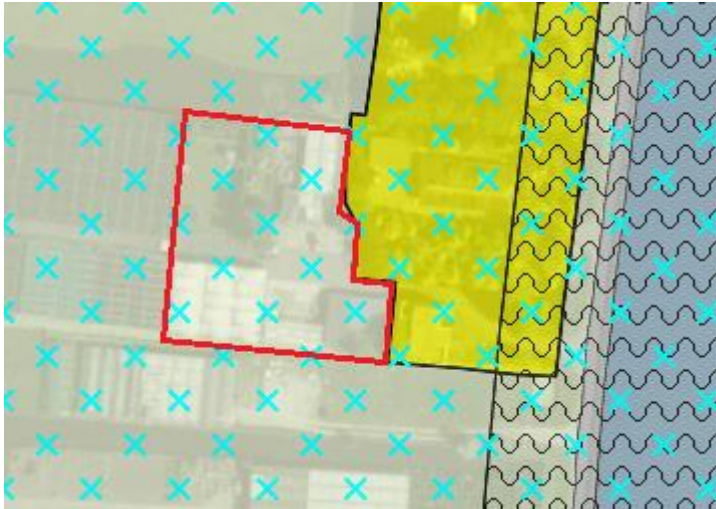


Afbeelding 1 foto bestaande woning Nesse 12a

1.2 Procedure

Het perceel Nesse 12a ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop' inclusief de 1e, 2e en 3e actualisatie. Het perceel heeft 2 bestemmingen. Het deel waarop de woning staat heeft de bestemming 'Wonen' en het deel waarop de schuur staat heeft de bestemming 'Agrarisch'.

De gronden met de agrarische bestemming zijn bedoeld voor het gebruik door sierteeltbedrijven. Het gebruiken van het perceel als tuin bij een woning en het vervangen van de schuur voldoen hier niet aan. Om dit gebruik en de vervanging van de schuur mogelijk te maken dient de bestemming te worden gewijzigd naar 'Wonen'. Binnen de agrarische bestemming is in artikel 3.6.5 (2e actualisatie 3.7.5) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vervolfuncties. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid (tabel 3.3) kan onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch' worden gewijzigd naar wonen/hobbyboeren. Om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient een wijzigingsplan te worden opgesteld, waaruit blijkt dat aan de wijzigingsregels wordt voldaan. Dit wijzigingsplan bevat hiertoe een toelichting, planregels en een verbeelding.



Afbeelding 2 uitsnede verbeelding 'Buitengebied Boskoop' met plangebied

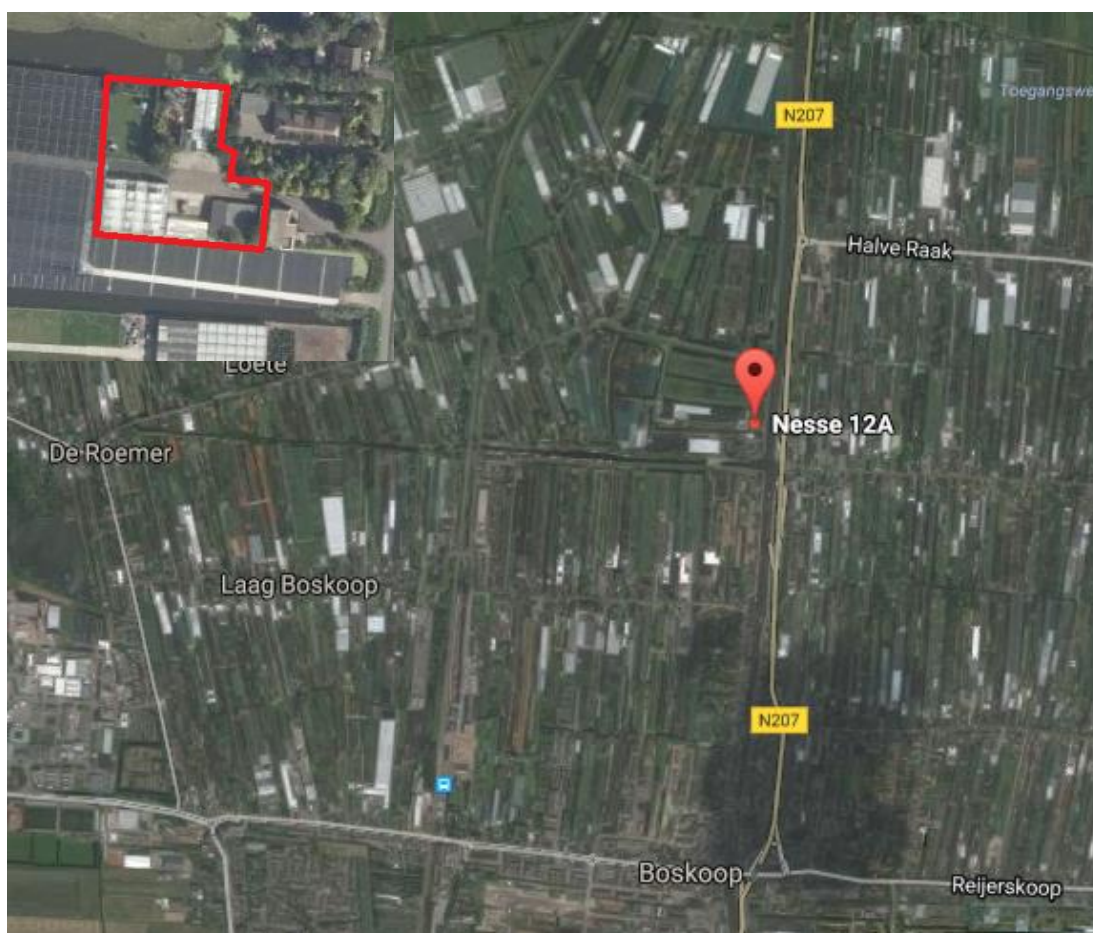
1.3 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de ligging van de locatie, de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 5 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving en in het laatste hoofdstuk bevat de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Nesse 12a in het buitengebied van Boskoop. Boskoop was tot 1 januari 2014 een zelfstandige gemeente. Op 1 januari 2014 is een nieuwe gemeente ontstaan door de fusie tussen Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop, genaamd Alphen aan den Rijn. Boskoop is een gemeente met in het buitengebied grotendeels sierteeltgronden. De Nesse ligt in het noord westen van Boskoop direct langs de Gouwe. Rondom het perceel liggen diverse sierteeltbedrijven en burgerwoningen.



Afbeelding 3 ligging plangebied

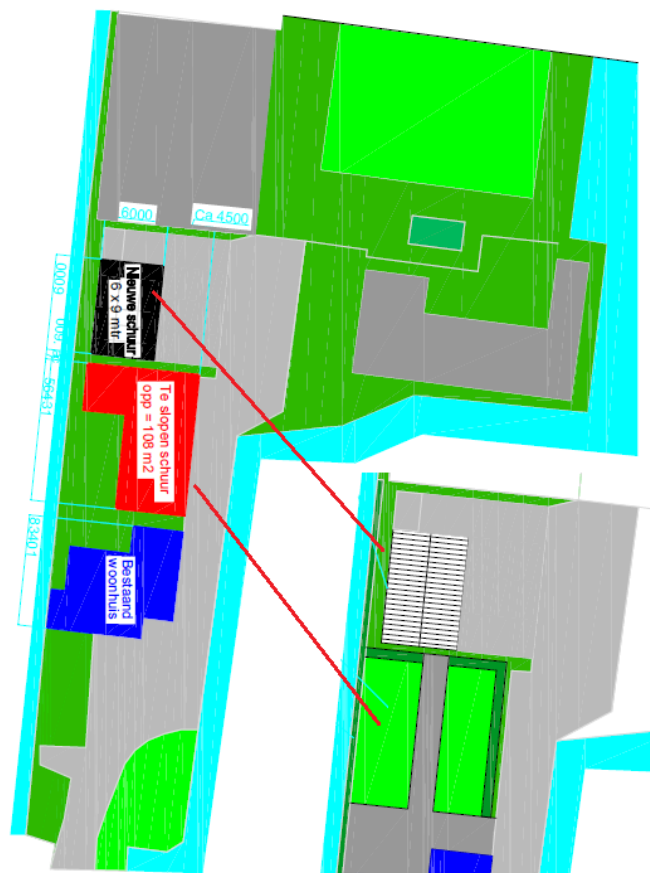
2.2 Bestaande en toekomstige situatie

Het perceel maakte nog niet zo lang geleden deel uit van een kwekerij. De vorige eigenaar heeft enige tijd geleden de bedrijfsvoering beëindigd en het bedrijfsperceel aan een naastgelegen kwekerij verkocht. De woning en het achtergelegen perceel zijn apart verkocht. Op het perceel staat diverse bebouwing (afbeelding 4). Direct achter de woning staat een schuur van 108 m² (D). Aansluitend aan de schuur lag een carport (inmiddels gesloopt) van ca.50 m² (C) en een kas van 300 m² (A). Naast deze kas ligt een grasveld met daarvoor nog een kas van ca. 250 m² (B).

Het perceel is qua bestemming in tweeën gesplitst. Het deel waarop de woning staat heeft de woonbestemming en het deel waarop de overige bebouwing staat heeft nog de agrarische bestemming. Deze agrarische bestemming sluit niet meer aan bij het beoogde gebruik. De eigenaar wil het perceel graag inrichten als tuin met daarnaast het hobbymatig telen van groente en fruit (afbeelding 5).



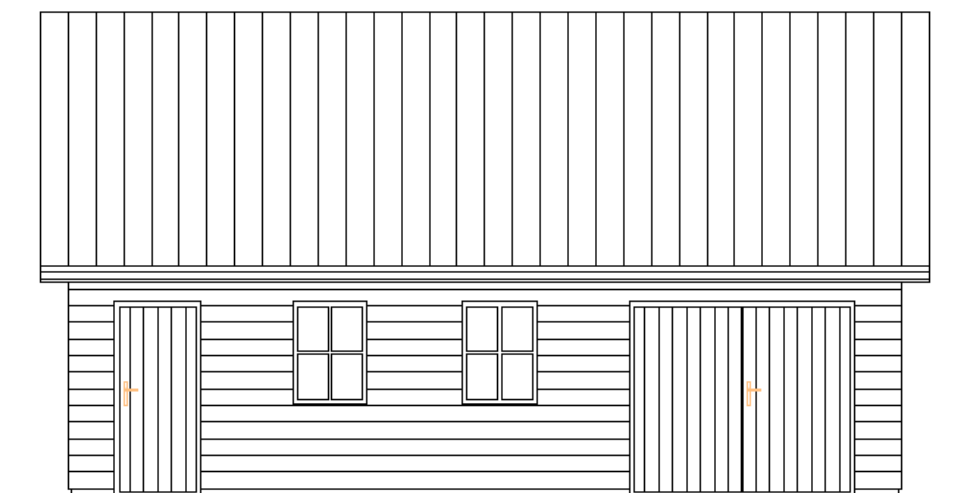
Afbeelding 4 *bestaande situatie*



Afbeelding 5 *Nieuwe situatie*

Om de nieuwe inrichting mogelijk te maken worden de schuur en de carport (carport is al gesloopt) gesloopt (C en D). De schuur verkeert in een slechte staat en het dak bevat ook asbesthoudende materialen. Op de plek van de carport wordt een kleinere schuur van 54 m² teruggebouwd met een goothoogte van 2,5 meter en een nokhoogte van 5 meter. Daarmee voldoet de schuur aan het uitgangspunt van de wijzigingsbevoegdheid dat 50% gesaneerd dient te worden.

Door de nieuwe schuur op de plek van de carport te plaatsen blijven doorzichten behouden en is de schuur vanaf het openbaar gebied slechts beperkt zichtbaar. De verplaatsing en verkleining van de schuur maakt het mogelijk dat achter de woning een tuin kan worden aangelegd. Daarnaast belemmert de schuur nu de daglicht toetreding tot de woning. Door de schuur te verplaatsen wordt de woning van binnen lichter. Voor het overige wijzigt er niets aan de inrichting van het perceel.



Afbeelding 6 vooraanzicht nieuwe schuur

3 Beleid en regelgeving

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop' (inclusief 1e, 2e en 3e actualisatie) is een beschrijving gegeven van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat op het gebied van toepassing is. De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop' is al getoetst aan dit beleid. Wanneer aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan kan gesteld worden dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met het beleid zoals beschreven in het bestemmingsplan. Daarbij geldt dat dit beleid nog actueel is en geen recenter beleid is waaraan het wijzigingsplan nog dient te worden getoetst.

4. Haalbaarheid wijzigingsplan

4.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop' (inclusief 1e, 2e en 3e actualisatie) en heeft hierin de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Om het deel met de agrarische bestemming ten behoeve van wonen en als hobbytuin te kunnen gebruiken dient de bestemming te worden gewijzigd naar 'Wonen'. In het bestemmingsplan is hiervoor binnen de agrarische bestemming in artikel 3.6.5 (tabel 3.3) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming van een perceel onder voorwaarden worden gewijzigd naar o.a. 'Wonen'. De wijzigingsbevoegdheid is ia als volgt:

Artikel 3.6.5

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;
- 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 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;
- 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, indien voldaan wordt aan de onder a t/m g genoemde voorwaarden.

4.2 Toetsing aan de wijzigingsregels

Om de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen dient het plan te voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Hieronder wordt per voorwaarde toegelicht of en hoe wordt voldaan aan de voorwaarden.

- a. het agrarische gebruik is beëindigd;
Het perceel hoorde bij een kwekerij. Nadat de eigenaar van de kwekerij is overleden is de bedrijfsvoering beëindigd.

Het bedrijfsperceel is verkocht aan een naburige kwekerij. De woning en het direct achtergelegen perceel zijn apart verkocht aan een particulier. Het plan is voorgelegd aan de Agrarische beoordelingscommissie. De ABC-commissie is van mening dat het (agrarisch gedeelte van het) perceel geen agrarische functie meer kan vervullen en het perceel daardoor in aanmerking komt voor een wijziging van de agrarische bestemming ten behoeve van de vervolgfunctie wonen. Doordat de aanwezige schuur niet functioneel is in te zetten voor de vervolgfunctie, is op basis van de voorschriften nieuwbouw mogelijk 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.

- b. vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
Voor de omliggende bedrijven wijzigt de situatie niet. De woonbestemming wordt weliswaar groter, maar de woning blijft op dezelfde locatie staan. De inrichting van het perceel als hobbytuin heeft geen invloed op omliggende bedrijven. Deze conclusie is ook getrokken door zowel de ABC-commissie (12-05-2016) als de Omgevingsdienst Midden-Holland (22-04-2016).
- c. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
Zie reactie onder b
- 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;
Het perceel is nu voor een groot deel bebouwd. De aanwezige schuur verkeert in een slechte staat en het dak bevat asbesthoudende materialen. De nieuwe schuur wordt de helft kleiner (54 m²) en wordt meer naar achter, op de plek van de carport, geplaatst. De carport is inmiddels gesloopt. Doordat de schuur in lijn met de woning blijft staan worden doorzichten gerespecteerd en is de schuur vanaf het openbaar gebied beperkt zichtbaar. De tuin wordt voor het overige ingericht voor het hobbymatig telen van groente en fruit. Deze functie past binnen het gebied.
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of de verkeersaantrekkende werking;
De functiewijziging van agrarisch naar wonen heeft geen verkeersaantrekkende werking. Er is nu al sprake van een woonfunctie, deze wordt alleen iets vergroot.
- f. ten behoeve van vervolgfuncties gelden de volgende bouwregels:
 - 1. vervolgfuncties maken gebruik van de bestaande 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;*De huidige schuur staat direct achter de woning en is 108 m². Hierdoor worden de inrichtingsmogelijkheden beperkt. Daarom wordt de schuur gesloopt en wordt een schuur teruggebouwd van 54 m². Hiermee wordt voldaan aan de 50%.*

- 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;
Op de verbeelding wordt op het achtergelegen perceel de bestemming 'Wonen' opgenomen met de aanduiding dat op dit deel geen woning is toegestaan. In de regels zal het maximaal aantal te bouwen m² worden opgenomen.
- 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, indien voldaan wordt aan de onder a t/m g genoemde voorwaarden.
Niet van toepassing.

4.3 Conclusie

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen' voldoet aan de wijzigingsregels van artikel 3.6.5.

5. Onderzoeken

5.1 Bodem

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

De voorgenomen wijziging betreft alleen het wijzigen van de agrarische bestemming naar 'Wonen'. Daarbij wordt een schuur gesloopt en de helft kleiner teruggebouwd. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem is de functiewijziging aanvaardbaar.

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. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

In het onderhavige plan is geen sprake van gevoelige bestemmingen. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet nodig.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het omzetten van de agrarische bestemming naar 'Wonen'.

5.3 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als “harde” afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.
- Groepsrisico (GR): 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.

In de onderhavige situatie is geen sprake van gevoelige bestemmingen. Het aspect externe veiligheid is dan ook voor dit plan niet relevant.

Conclusie

Het wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming ‘Wonen’ is vanuit externe veiligheid niet bezwaarlijk.

5.4 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 (sierteelt)bedrijven en woningen. Achter en 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 woning zijn er geen bedrijfsgebouwen/kassen aanwezig die behoren bij (glas)tuinbouwbedrijven/akkerbouwbedrijven.

Het betreft een gebied met overwegend glastuinbouwbedrijven. In de directe omgeving zijn geen veehouderijen gelegen waarmee rekening hoeft te worden gehouden.

Invloed plan op de omliggende bedrijven

De naastgelegen bedrijven worden niet belemmerd door het plan aangezien het plan alleen het wijzigingen van de bestemming van de tuin betreft. De bedrijven moeten ook in de huidige situatie al rekening houden met de woning Nesse 12a. De locatie van de woning wordt niet gewijzigd door dit plan.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is de wijziging van de bestemming aanvaardbaar.

5.5 Luchtkwaliteit

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

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

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden.

Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

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

Conclusie

Het plan betreft het omzetten van de functie van de tuin van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.6 Natuur

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

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

Conclusie

Het plan betreft alleen het wijzigen van de functie van de tuin van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Daarnaast wordt de bestaande schuur gesloopt en de helft kleiner teruggebouwd. Het plan heeft geen effect op de flora- en fauna.

5.7 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 toekomstvast 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 rioolgemaal, 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.

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 uitlopende 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. Op 12 september 2016 is de digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met het plan geen waterbelangen gemoeid zijn.

Conclusie

Het plan bestaat alleen uit een functiewijziging en de herbouw van een schuur. Het plan heeft hierdoor geen negatieve effecten op de waterhuishouding.

5.8 Cultuurhistorie en Archeologie

Erfgoedwet

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd: archeologisch erfgoed betreft onvervangbaar onderdeel van ons cultureel erfgoed. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Erfgoedwet behelzen o.a. het meewegen van archeologie in de besluiten op het gebied van de Ruimtelijke Ordening (zoals omgevingsvergunning) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen.

De Erfgoedwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning voor bodemverstorende activiteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze regels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

Onderzoek

De gronden in Boskoop hebben over het algemeen een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit geldt ook voor het onderhavige perceel. Aangezien het alleen een functiewijziging betreft en het bouwen van een schuur met een beperkte omvang speelt archeologie geen rol bij dit plan.

Conclusie

Het perceel heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor het omzetten van de bestemming van het perceel van 'agrarisch' naar 'wonen' en het bouwen van een schuur is archeologie niet relevant.

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 bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

6.2 Hoofdopzet

Verbeelding

Het deel waarop de woning staat heeft al de bestemming 'Wonen'. In de nieuwe situatie wordt ook het achterste deel voorzien van de bestemming 'Wonen' met de maatvoeringsaanduiding '0'. Dit betekent dat geen woning is toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' mag de tuin gebruikt worden voor het hobbymatig kweken van groente en fruit. In de regels is opgenomen hoeveel m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 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) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 4, 5, 6, 7 en 8) bevat de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregelen, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 9 en 10) bevat de overgangs- en slotregels.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de eigenaar zullen een anterieure exploitatieovereenkomst afsluiten waarin het verhaal van de kosten is geregeld. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst. Daarnaast is ter afdekking van eventuele planschadeclaims ook een planschadeovereenkomst ex. Artikel 6.4a Wro afgesloten. Gesteld kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

Het plan wordt naar de volgende vooroverleginstanties verzonden:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;

Er zijn geen opmerkingen gemaakt op het plan.

Zienswijzen

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

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend.



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaaandenrijn.nl

www.alphenaaandenrijn.nl