Bestemmingsplan
Boslaan 10 - Benthuizen

Vastgesteld

Alphen aan den Rijn

Inhoudsopgave

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Planologisch kader 5
1.3 Leeswijzer 6

2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 7
2.1 Historie ontwikkeling plangebied 7
2.2 Huidige situatie plangebied 7
2.3 Het bedrijfsprofiel 8
2.4 Nieuwe situatie 8
2.5 Onderbouwing omtrent noodzaak oppervlaktes 10
2.6 Verkeer en vervoer 12
2.7 Landschappelijke inpassing 14

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 16
3.1 Rijksbeleid 16
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur 16
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 16
3.1.3 Nationaal Waterplan 2009 – 2015 17
3.2 Provinciaal beleid 17
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit 2014 17
3.2.2 Verordening Ruimte 2014 19
3.2.3 Beleidsregel compensatie natuur recreatie en landschap Zuid-Holland 2013 25
3.3 Gemeentelijk beleid 25
3.3.1 Samengestelde Structuurvisie Rijnwoude 2020 25
3.3.2 Notitie randen Bentwoud 26

4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 28
4.1 Plan MER 28
4.2 Water(toets) 29
4.2.1 Waterbeleid hoogheemraadschap van Rijnland 29
4.2.2 De watertoets 30
4.3 Ecologie 33
4.4 Archeologie 35
4.5 Cultuurhistorie en landschap 36
4.6 Geluid 37
4.7 Luchtkwaliteit 38
4.8 Bodem 40
4.9 Externe veiligheid 41
4.10 Milieuhinder 44
4.11 Duurzaamheid 45

5 HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING 46
5.1 Algemeen 46
5.2 Toelichting op de planregels 46

6 HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 49
6.1 Inleiding 49
6.2 Toepassing afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie) 49
6.3 Financiële uitvoerbaarheid 49

7 HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 50

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

C. Qualm verhuur- en aannemingsbedrijf is vanaf medio 2000 gevestigd aan de Benthorn 1 in Benthuizen. Al diverse jaren is de initiatiefnemer in overleg met meerdere partijen om te komen tot een andere bedrijfslocatie. De reden hiertoe is dat de achterlaatlocatie dient te worden ingericht t.b.v. ontwikkeling van het Bentwoud. Als gevolg hiervan is gezocht naar een vervangende bedrijfslocatie.

Het is de bedoeling van de initiatiefnemer om het verhuur- en aannemingsbedrijf te gaan vestigen op de locatie Boslaan 10 te Benthuizen. De gemeente Alphen aan de Rijn heeft aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het initiatief, omdat hierdoor het ten westen van de HSL gelegen terrein kan worden betrokken bij het Bentwoud en voor het op te heffen sierteeltbedrijf een passende vervolgfunctie mogelijk is, waarbij bestaande kassen worden gesloopt en het bedrijf landschappelijk wordt ingepast.

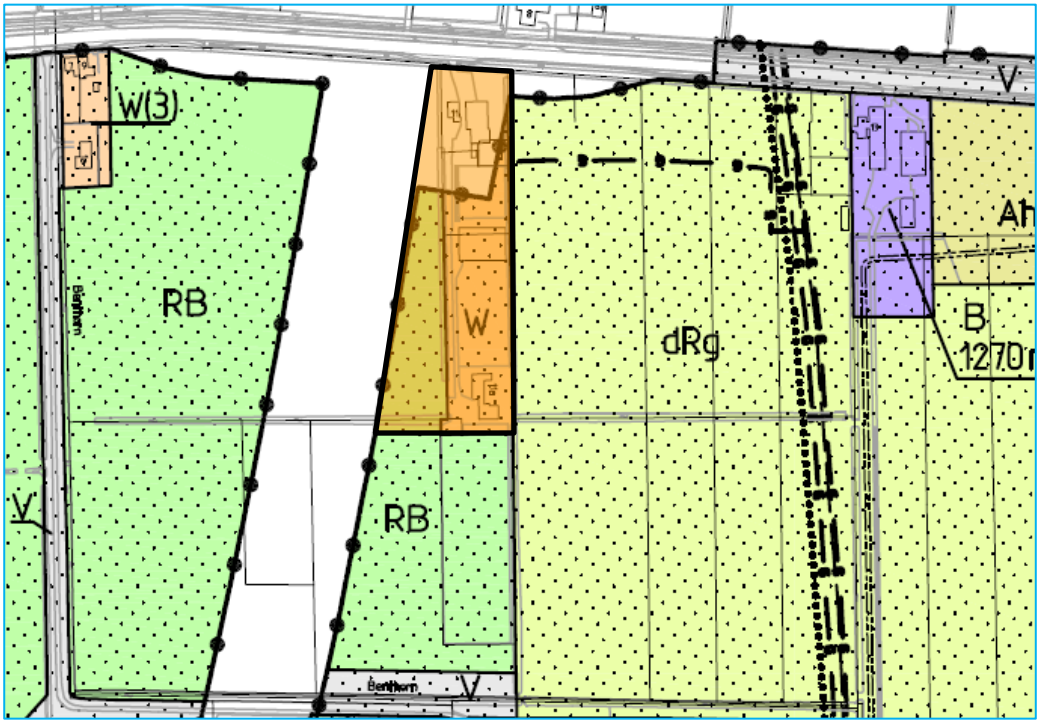
Hieronder een weergave van het plangebied vanuit de lucht en ‘streetview’.

1.2 Planologisch kader

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan Bentwoud, vastgesteld op 11 december 2008 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Rijnwoude en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 7 juli 2009. Bij uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 december 2011 is het bestemmingsplan voor dit onderdeel onherroepelijk van kracht geworden.

Het (voormalige) sierteeltbedrijf is weg bestemd in verband met de ontwikkeling van het Bentwoud. Aanvankelijk was het de bedoeling hier ook bosgebied te realiseren. Vandaar dat de bestemming Recreatiebos (RB) en gedeeltelijk de bestemming Woondoeleinden is opgenomen. Na de herijking in 2012 is realisatie van dit deelgebied tot bosbestemming evenwel geschrapt, zodat is gezocht naar een passende vervolgfunctie.

Hieronder is een weergave van de bestemmingsplanverbeelding opgenomen.



De geplande vestiging van C. Qualm verhuur- en aannemingsbedrijf op deze gronden is passend, omdat hierdoor de vrijkomende locatie ten westen van de HSL alsnog kan worden ingericht ten behoeve van het Bentwoud. Het perceel zelf zal landschappelijk met groen worden ingepast..

Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die medewerking aan het plan mogelijk maken. Medewerking is alleen mogelijk via het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van het plangebied, daarnaast wordt er in dit hoofdstuk een uitgebreide weergave gegeven van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Vervolgens komen nog de regels en de verbeelding.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

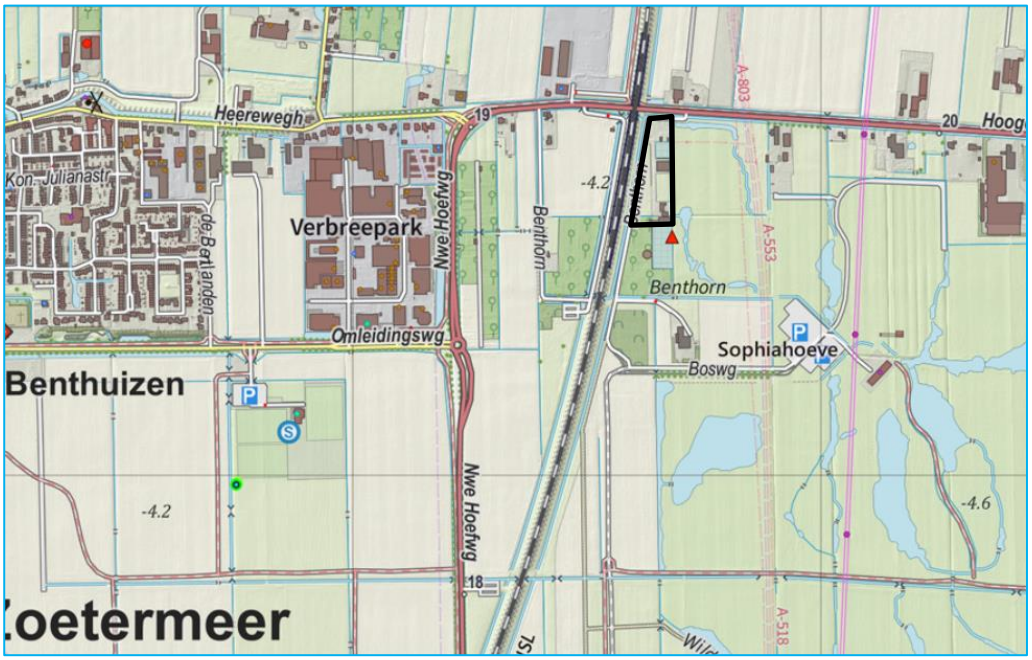
2.1 Historie ontwikkeling plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de polder de Hazerswoudsche Droogmakerij c.q. het gebied Bentwoud. Na grootschalige veenwinning in de 16^{e} en 17^{e} eeuw waren er in deze polder plassen ontstaan. In de 17^{e} eeuw werd het technisch mogelijk om door middel van windmolens de plassen droog te malen. De polder werd vanuit twee bases ontgonnen: de weg door Hazerswoude en de Hogeveenseweg van Benthuizen naar Boskoop. Na de ontginning ontstond een polder met een zeer regelmatig rechthoekig wegen- en verkavelingspatroon.

De polder vormt een vlak gebied dat ruim 3 m lager ligt dan het omringende bovenland (gebieden waar het veen niet is afgegraven). De dorpen Benthuizen en Hazerswoude-Dorp, evenals de Rotte en een aantal wegen, liggen op een uitgespaarde strook bovenland en liggen daardoor aanzienlijk hoger dan de droogmakerij. Om de polder heen liggen kaden om het water uit de polders te weren. Dwars op de verkavelingsrichting lopen enkele brede sloten die "tochten" worden genoemd: de Eerste en Tweede Tocht. Ze liggen op een afstand van ongeveer 500 m van elkaar en vervullen een belangrijke rol in de afwatering van de polder.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het perceel Boslaan 10 te Benthuizen ligt in de gemeente Alphen aan de Rijn. Hieronder is de ligging van Benthuizen en het plangebied (in het zwarte kader) weergegeven.



Omgeving en beschrijving van het plangebied en omgeving
Het plangebied ligt ten oosten van de HSL. Verderop op circa 400 meter ligt de dorpskern Benthuizen. Ten noorden van het plangebied ligt de provinciale weg N209, genaamd Hogeveenseweg, welke een verbindingsweg vormt tussen omliggende steden

en dorpen zoals Benthuizen, Hazerswoude- Dorp en -Rijndijk, Zoetermeer en Boskoop. Aan deze weg zijn diverse agrarische bedrijven, maar vooral niet-agrarische bedrijven gevestigd. Ten westen en zuiden van het plangebied ligt het 'Het Bentwoud' (grootte circa 800 hectare), waarvan een golfterrein (100 hectare) deel uitmaakt. De initiatiefnemer voert voor het Bentwoud en het golfterrein diverse werkzaamheden (beheer, onderhoud, aanleg, etc.) uit.

Het plangebied zelf ligt 'in de oksel' van de HSL-lijn (welke nabij het perceel verhoogd is aangelegd) en de – onderdoorgang – van de N209. De afstand tot de HSL-lijn varieert van 30 tot 90 meter. Aan de noordzijde van het perceel is een gasstation van de Gasunie aanwezig, alsmede enig landschappelijk groen. Ten zuiden van het plangebied ligt de woning/het bedrijf 'Sophiahoeve' (Benthorn 2).

Het bestaand gebruik bestaat uit een (agrarische bedrijfs-)woning met bijgebouwen, een tweetal stenen (agrarische) bedrijfsgebouwen van respectievelijk 10 en 11 meter bij 32 meter (circa 650 m^2). Tevens zijn nog enkele glasopstanden ter grootte van 850 m^2 aanwezig. De kassen worden gesloopt.

2.3 Het bedrijfsprofiel

De bedrijfsactiviteiten zijn gericht op het uitoefenen van een agrarisch loonbedrijf, grondverzet, cultuurtechniek en overige aan het buitengebied-gebonden werkzaamheden. De feitelijke werkzaamheden van het bedrijf zijn gericht op het uitvoeren van agrarische werken, middels de inzet van gemechaniseerde voer- en werktuigen, inclusief bemanning voor het 'werken in de buitenruimte', cultuurtechnisch, waterschappen (beheer en onderhoud watergangen, e.d.), landschapsbeheer, etc.

Het machinepark bestaat uit een scala aan eenheden (op dit moment circa 60 stuks, waaronder twee vrachtwagens, diverse landbouwtractoren en motorrijtuigen met beperkte snelheid (MMBS), werktuigen machines en hulpmiddelen, etc.). Dit betekent dat een adequate bedrijfs- en stallingsruimte benodigd is ten behoeve van een doelmatige- en effectieve bedrijfsvoering, het inpandig kunnen stallen van het materieel (waarmee tevens een bijdrage wordt geleverd aan een bijdrage van de ruimtelijke kwaliteit), manoeuvreren, etc. Beoogd wordt om het plangebied hiertoe doelmatig in te richten.

2.4 Nieuwe situatie

Met de aanleg van het Bentwoud is de agrarische functie van de percelen en de bedrijfsgebouwen verdwenen. In het Kwaliteitsplan 'Bentwoud groeit verder" is een voorzet gegeven welke gebruiksmogelijkheden in de toekomst geboden kunnen worden en onder welke voorwaarden. Dit geldt zowel voor de agrarische bedrijven die hun functie verliezen als voor niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen.

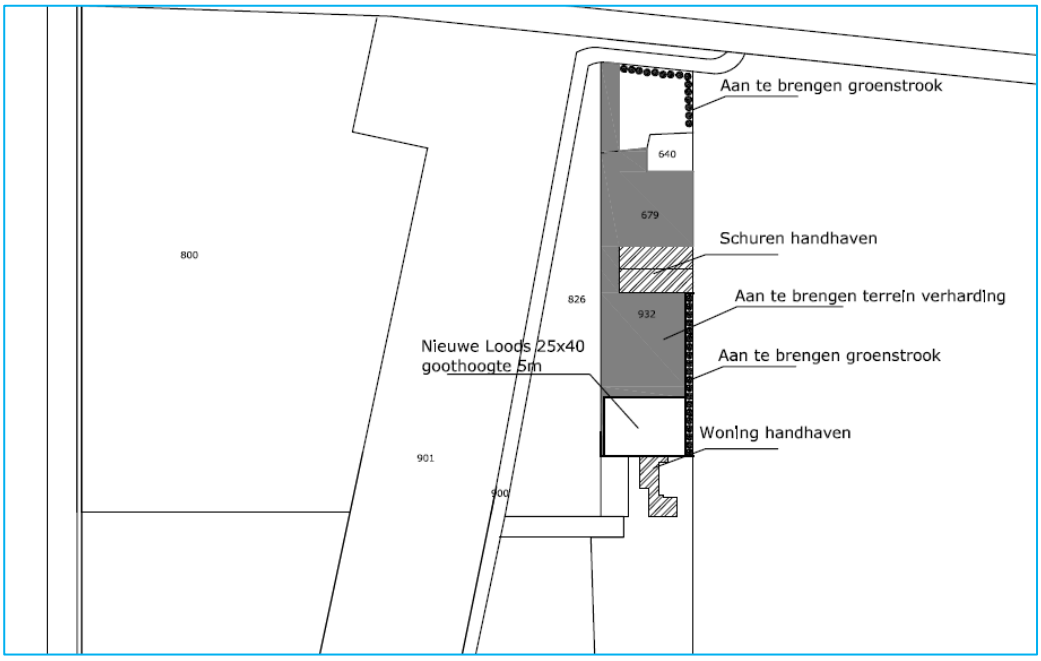
Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- de ruimtelijke uitstraling van de gebruiksmogelijkheden dient niet groter te zijn dan die van de huidige functie;
- de gebruiksmogelijkheden dienen aan te sluiten bij de functie die het Bentwoud heeft voor de omgeving; dat betekent dat naast de woonfunctie, met name gedacht moet worden aan functies die een bijdrage leveren aan het recreatieve karakter van het Bentwoud;

- er is ruimte voor kwaliteitswinst; dit kan worden bereikt door sloop van bebouwing die niet bij de uitstraling van het Bentwoud past; als tegenprestatie worden extra bouwmogelijkheden toegestaan, bijvoorbeeld in de vorm van extra woonruimte of in de vorm van bebouwing die past bij de nieuwe gebruiksmogelijkheden;
- de verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen.

Onderhavig initiatief sluit op voormelde uitgangspunten aan. Het plangebied ligt aan de Boslaan nabij de “verhoogde’ ligging van de HSL-lijn. De huidige agrarisch glastuinbouwcomplex wordt geamoveerd waarbij de bestaande – en toekomstige bebouwing een agrarisch-gelieerde – c.q. ruimtelijk passende uitstraling verkrijgen, zodat de structuur en de beeldkwaliteit van het landelijk gebied behouden blijft. De werkzaamheden van het agrarisch aanverwante bedrijf zijn passend in de omgeving en het bedrijf levert een bijdrage aan de aanleg, beheer en onderhoud van het Bentwoud en omgeving. Een agrarisch aanverwant bedrijf heeft geen relevante verkeersaantrekkende werking. De verkeersbewegingen van en naar de inrichting omvatten ongeveer zestig bewegingen per etmaal van lichte- en zware motorvoertuigen van in hoofdzaak directie en werknemers. Verkeersbewegingen van derden zijn nihil.

Beoogd wordt om invulling te geven aan het wijzigen van de bestemming naar ‘Bedrijf’ met functieaanduiding ‘Agrarisch aanverwant bedrijf’. Ter plaatse van deze aanduiding mag zich een loon-, cultuurtechnisch- en grondverzetbedrijf in groen, grond en infra vestigen.

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Daarnaast is er sprake van een (bestaande) bedrijfswoning in het plangebied. Naast de bestaande ‘stenen’ bebouwing (bestaande oppervlakte 650 m^2), welke gehandhaafd blijft, wordt in eerste aanleg een loods/werktuigenberging van circa 1000 m^2 gerealiseerd. In de 2^e fase kan er nog circa 350 m^2 extra aan bedrijfsbebouwing worden gebouwd. De totaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt 2.000 m^2. Deze oppervlakte is benodigd voor het realiseren van een kantoor, een werkplaats (voor onderhoud machinepark), stalling van materieel/werktuigen e.d., opslag hulpstoffen en goederen etc. Hieronder een weergave van de beoogde inrichting van het perceel (fase 1).



2.5 Onderbouwing omtrent noodzaak oppervlaktes

Het bedrijfsmachinepark van Qualm omvat bedrijfsauto's / - voertuigen, landbouwtractoren, vrachtwagens, motorrijtuigen met beperkte snelheid, aanhang-/schaftwagens, (landbouw-)kippers, watertank, en dergelijke, alsmede (hand)werktuigen, waaronder trilplaten, kruiwagens, bladzuigers, enzovoort., maar ook uit vele hulp-/aanbouwstukken behorend bij de machines. Een toelichting en verantwoording omtrent de verkeersbewegingen is opgenomen in paragraaf 2.6 en 4.7.

Qualm beoogt om al het materieel, werktuigen en hulpmiddelen – op termijn - inpandig te kunnen huisvesten op de locatie aan de Boslaan.

Veel materieel is met (kostbare) en fijngevoelige elektronische- en innovatieve voorzieningen, waaronder boordcomputers, GPS, datadragers, etc. uitgerust. Het onnodig bloot stellen van dergelijke apparatuur, indien deze niet in bedrijf zijn, leidt tot extra storingen, schade, e.d. in casu tot bedrijfstechnisch- en economisch ongunstige situatie. Dientengevolge en inzake de autonome toename in het aantal machines, omvang van de afzonderlijke machines/werktuigen (i.v.m. capaciteitsbehoefte), het niet onnodig buiten hoeven stallen van materieel, etc. is een adequate ruimte aan overdekte stalling benodigd voor de bestaande situatie.

De toename en omvang van het aantal machines en werkmaterieel leidt ook tot het meer moeten uitvoeren van (noodzakelijk en preventief) onderhoud maar ook reparaties vanwege schade, storingen en dergelijke. De technologie en techniek/elektronica is ook verder toegenomen. Dit betekent dat moet kunnen worden voorzien in een functionele en doelmatige werkplaats voor het beheer van het eigen machinepark. Ook de voorraad aan onderdelen per machine moet toereikend zijn.

Voor het reinigen/wassen en het aftanken (tankplaats) van het materieel is, bedrijfstechnisch en milieukundig, een wasplaats en tankplaats benodigd. Qualm beoogt deze voorzieningen inpandig te realiseren.

Gezien de omvang van het bedrijf, de professionaliteit, alsmede voor administratieve – en organisatorische handelingen is een kantoorruimte benodigd met eveneens benodigde faciliteiten voor het personeel, bezoekers, etc.

De op-/overslag van bouw-/grondstoffen welke onlosmakelijk verbonden zijn aan de dienstverlening van het bedrijf vinden in beginsel in de buitenlucht plaats. Echter op termijn is het functioneel en doelmatig (kwaliteitsbewaking, milieutechnisch, ruimtelijk uitstraling e.d.) om diverse stoffen onder een overkapping op te slaan.

Schematisch is de behoefte aan bebouwing op termijn (in fasen) als volgt globaal weer te geven:

	Aantal	*Oppervlakte per machine (m^2), variabel*	*Totaal benodigde bebouwing in m^2 (circa)*
Machinepark totaal	± 60	± 16	960
Vrije ruimte per machine (*)	± 60	40%	385
Kantoor/kantine	1		125
Werkplaats	1		375
Was-/tankplaats	1		100
Magazijn/voorraad/opslag	1		50
TOTAAL			2.000

(*) Machines/werktuigen kunnen niet 'strak' naast elkaar gestald worden. Op grond van de zogenaamde KWIN-normen is een norm van 40% aan vrije ruimte per machine/werktuig van toepassing.

Op grond van de huidige- en beoogde situatie is conform voormeld overzicht een behoefte aan bebouwing van 2.000 m^2 opportuun.

Beoogde wijze en fasering van realisatie:

1. <u>Behoud bestaande bebouwing (van 650 m^2)</u>
De twee bestaande bedrijfsgebouwen op Boslaan 10 hebben een gezamenlijke oppervlakte van 650 m^2 (deze bebouwing heeft een lage goot- en nokhoogte en enkel een toegang aan 'de kopse kant' zodat dit gebouw slechts ten dele functioneel is te benutten voor de bedrijfsactiviteiten. De staat van de bebouwing en uit bedrijfstechnisch en financieel oogpunt is behoud van de bebouwing voor 'kleiner' materieel en diverse opslag opportuun);

2. <u>Fase 1 bouw bedrijfsgebouw van 1000 m^2</u>
Er wordt voorzien in het oprichten van een gebouw met een oppervlakte van 1000 m^2 (25 m x 40 m). Dit gebouw zal worden gebruikt als kantoor/werkplaats/magazijn en gedeeltelijke stalling.

Bij vergelijkbare bedrijven zoals deze worden meestal bedrijfsgebouwen gebouwd die er als onderstaand uitzien om een impressie te geven.

3. Bouwen bedrijfsgebouw (al dan niet in combinatie met vervangen van bestaande ‘stenen’ bedrijfsgebouw).
   in de toekomst wordt nog voorzien in het toevoegen van extra bebouwing van 350 m2, waarbij in combinatie met het vervangen van de ‘stenen’ schuur (zie sub 1), een totaal aan nieuwbouw van 1.000 m2 kan worden gerealiseerd. Op deze wijze zal 2.000 m2 aan bedrijfsgebouwen aanwezig zijn op het perceel

Het (land-)bouwmaterieel heeft een forse omvang in lengte, breedte en hoogte (tot 4 – 4,20 meter). Naast de vrije ruimte die nodig is voor het in-./uitrijden van de machines in/uit het gebouw is ook ruimte nodig voor het "plaatsen" van de overheaddeur en een stukje wand onder de dakgoot, alsmede de dakgoot zelf. Dit leidt tot een benodigde goothoogte van 6 meter.

Een nokhoogte van 10 meter is vereist ivm de bouwtechnische eisen / constructie gerelateerd aan de overspanning van het gebouw. Beoogd is een gebouw van 25 meter overspanning. Uitgaande van een goothoogte van 6 meter en een adequate dakhelling is een nokhoogte van 10 meter minimaal wenselijk. Ook als Qualm binnen een gebouw met of aan de machines/werktuigen werkzaamheden worden verrichten, bijvoorbeeld ivm onderhoud / reparatie maar ook bij het laden van goederen / stoffen (bijv.: inpandig laden van zand/grond met een graafmachine in een kipper) inpandig, is een grotere werkruimte vereist. Voor de maatvoering in voorliggend bestemmingsplan is dan ook aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan Bentwoud 2008.

2.6 Verkeer en vervoer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient een oordeel gegeven te worden van de verkeersaantrekkende werking, gevolgen voor mobiliteit en infrastructuur. Een onevenredige hinder danwel toename van gemotoriseerd verkeer is aan de orde wanneer de verkeersbewegingen leidden tot het nemen van structurele aanpassingen en de ruimtelijke kwaliteit worden aangepast.

Ongeacht de beoogde ontwikkeling, welke gericht is op het optimaliseren van de bedrijfslocatie aan de Boslaan ofwel het ‘verplaatsen’ van de activiteiten van de Benthorn naar onderhavige locatie, is geen sprake van een uitbreiding van het machinepark of een toename van bezoekers of dergelijke aan de orde voor de

omgeving welke leidden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit of het nemen van structurele aanpassingen.

De ontsluiting van het bedrijf vindt plaats via de Boslaan in zuidelijke richting (ten oosten van de HSL-lijn) via de onderdoorgang van de HSL en het vervolgen van de Boslaan (ten westen van de HSL).

Het machinepark omvat ongeveer 20 ‘zelfrijdende’ gemotoriseerde eenheden (bedrijfsauto’s, vrachtwagens, landbouwtractoren en MMBS). Normaliter wordt in de ochtend de locatie ver-laten en komt het materieel / personeel aan het eind van de middag of begin avond weer retour (zijnde twee bewegingen per ‘voertuig’ is totaal veertig). Indien een aantal (circa 50%) ook gedurende de dag de bedrijfslocatie aandoet (bijvoorbeeld voor het wisselen van een machine of werktuig of dergelijke), dan betreft dit tien keer twee bewegingen, zijnde twintig. Het gemiddeld aantal bewegingen bedraagt, als worst-case, zestig bewegingen per etmaal. Rekening houdend met de omgeving en structuur van de wegen leidden deze aantallen niet tot onevenredige aantasting van het wegennet.

Het bedrijf zal ook in een zekere parkeerbehoefte moeten voorzien. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de vastgestelde Nota “parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014” van de gemeente Alphen aan den Rijn. Voor bedrijvigheid zoals deze is onderstaande tabel van toepassing. Het bedrijf is gelegen in het buitengebied, buiten de bebouwde kom (buko) en is aan te merken als een bedrijf ‘Arbeidsextensief/bezoekers extensief’. Er geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per 100 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte.

PARKEERNORMEN BEDRIJVEN

Omschrijving	Norm: per 100m2 bvo						Aandeel bezoek
	Stad Alphen aan den Rijn			Overige plaatsen en buitengebied			
	centrum	schil	rest biko	biko	centr. Bosk	buko	
Kantoor zonder balie	1,1	1,5	1,9**	2,5	2,1	2,8	5%
Commerciële dienstverl	1,5	1,8	2,5**	3,5	2,7	3,8	20%
Arbeidsint/bez extensief	1,3	1,7	2,2**	2,3	1,8	2,6	5%
Arbeidsex/bez extensief	0,6	0,7	1**	1,1	0,9	1,3	5%
Bedrijfsverzamelgeb *	1	1,3	1,8**	1,9	1,6	2,2	10%

Wordt uitgegaan van in eerste aanleg een bedrijfsvloeroppervlakte van 1650 m^2 dan zijn 16,5 x 1,3 pp = 21,45 parkeerplaatsen benodigd.

In de eindfase, uitgaande van 2000 m^2 aan bvo dan zullen 20 x 1,3 = 26 parkeerplaatsen benodigd zijn.

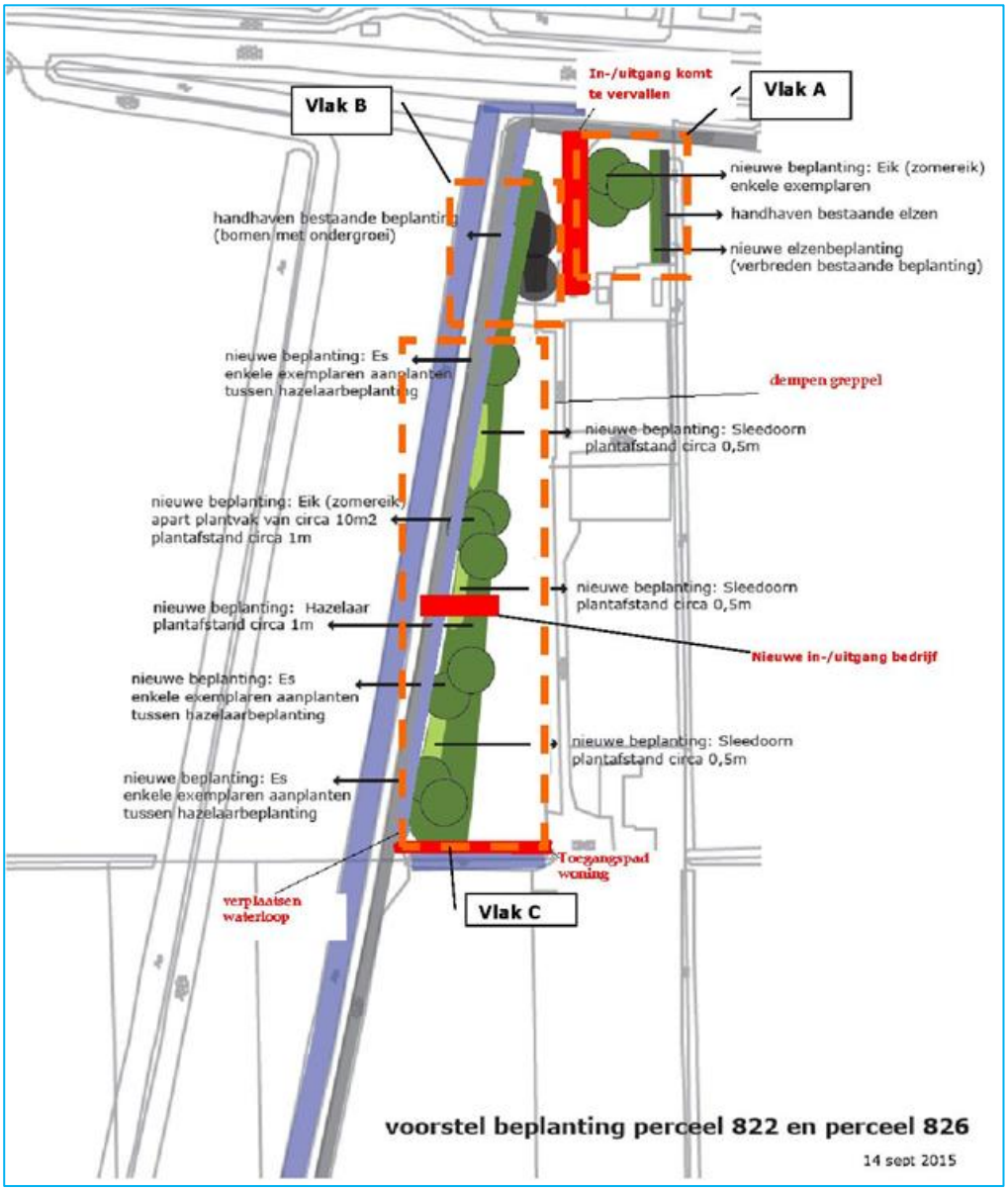
Hoewel het gehele plangebied voldoende groot is om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien leert de dagelijkse praktijk van een bedrijf zoals Qualm dat er niet zoveel parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor het bedrijf van Qualm is het zo dat er sprake is van 8 medewerkers, waarvan een deel daadwerkelijk eerst naar het bedrijf toekomt en een deel vaak rechtstreeks naar de werklocatie gaat. Het aantal bezoekers/leveranciers/klanten bedraagt circa 2 a 4 per dag, waarmee feitelijk gezien het bedrijf kan volstaan met circa 10 parkeerplaatsen. Het onderdeel parkeren vormt geen belemmering, temeer daar op het terrein voldoende ruimte aanwezig blijft om ook te kunnen voorzien in een grotere behoefte wanneer daartoe aanleiding is.

Ter verandering van de logistiek c.q. entree tot het bedrijf zal rekening dienen te worden gehouden met het ontsluiten in zuidelijke richting (in verband met wijziging ontsluiting 'golfterrein Bentwoud').

Het gehele perceel en omgeving zal ten behoeve van het aansluiten bij de gebiedsplannen omtrent het concretiseren van de ruimtelijke kwaliteit aan de randen, tevens voorzien worden in een adequate landschappelijke inpassing en een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

2.7 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het project is een erfinrichtingsplan/beplantingsplan opgesteld. Deze is inmiddels goedgekeurd door de provincie Zuid-Holland. Hierna volgt een weergave daarvan.



Via een koop-/verkoopovereenkomst tussen de provincie Zuid-Holland en J.C. Qualm jr. is gewaarborgd dat initiatiefnemer ook daadwerkelijk tot uitvoering van het beplantingsplan zal overgaan.

Publiekrechtelijk wordt dit middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in dit bestemmingsplan.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

Op Rijksniveau is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van Maart 2012 van belang. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn.

Deze nationale belangen en doelen hebben echter een dusdanig hoog abstractieniveau dat deze niet van toepassing zijn op voorliggend initiatief in Benthuizen. De Structuurvisie is niet van belang voor voorliggend initiatief.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op. Deze ‘ladder’ is per 1 juli 2017 gewijzigd in die zin dat het doel van de ladder is teruggebracht naar de essentie, te weten aan te geven dat de noodzaak van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte (plus motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd). Concreet betekent dit dat het onderzoek naar het 'actuele' en 'regionale' aspect van de behoefte en trede 3 van de ladder komen te vervallen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Doel van de ladder is en blijft een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De toetsing aan de Ladder wordt beschreven bij provinciaal beleid.

<u>Conclusie:</u>
Voor de Boslaan 10 te Benthuizen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het Rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In een bestemmingsplan of wijzigingsplan voor het landelijk gebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake

natuur (Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden) en de kust en kustbescherming.

Conclusie:
Het plangebied ligt niet nabij de kust, zodat er geen sprake is van kustbescherming. Het valt wel binnen het Nationaal Landschap, het Groene Hart. Om deze reden is er een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.5). Verdere doorwerking op het plan kent de Barro niet.

3.1.3 Nationaal Waterplan 2009 – 2015

Het Nationaal Waterplan (Ministeries van V&W, VROM en LNV, 2009) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Het Nationaal Waterplan bestaat uit een thematische uitwerking en een gebiedsuitwerking. Thema's die behandeld worden zijn: waterveiligheid, watertekort en zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterkwaliteit en gebruik van water. Gebiedsuitwerkingen zijn er voor de kust, rivieren, IJsselmeergebied, zuidwestelijke Delta, Randstad, Noordzee, Noord-Nederland en de Waddenzee, hoog Nederland en het stedelijk gebied. Op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie.

Conclusie:
Voor de uitvoering van dit plan is de Watertoets uitgevoerd. Door rekening te houden in het plan (bijvoorbeeld watercompensatie) met de uitgangspunten uit het watertoetsdocument, wordt ook voldaan aan het Nationaal Waterplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit 2014

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de 'Visie ruimte en mobiliteit' (VRM) en bijbehorende uitvoeringsdocumenten vastgesteld. De visie is op 1 augustus 2014 in werking getreden. De VRM geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Het hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio; ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

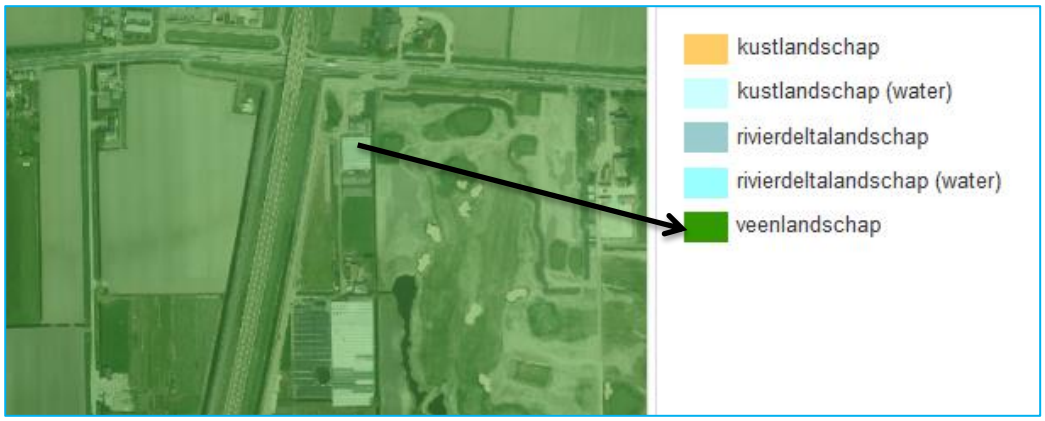
- ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Verder zet de provincie in op vier belangrijke hoofdthema's:

1. beter benutten en opwaarderen;
2. versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht);
3. versterken ruimtelijke kwaliteit;

4. bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Op basis van de Visie Ruimte en Mobiliteit bevindt het plangebied zich in het deltalandschap 'Veenlandschap'.



Het Veenlandschap
In het veenlandschap zet de provincie in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied.

Het veenlandschap valt voor een belangrijk deel samen met het Groene Hart. Zuid-Holland werkt samen met de andere Groene Hart-provincies en overige betrokken partners. Belangrijke opgaven zijn de aanpak van bodemdaling, behoud van de karakteristieken van het veenweidelandschap, herstructurering van de greenport Boskoop, verbetering van de waterkwaliteit en instandhouding en ontwikkeling van de bijzondere natuurwaarden. Het accent wordt gelegd op innovatiemaatregelen voor de grondgebonden landbouw en alternatieve realisatiestrategieën voor natuurontwikkeling. Het behoud van de belangrijke weidevogelgebieden vraagt om een specifieke vorm van verweving van landbouw en natuur. Met name het waternetwerk en de cultuurhistorische kwaliteiten lenen zich voor verdere ontwikkeling van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme. Binnen het veenlandschap laten zich gebieden onderscheiden met een eigen gebiedskarakteristiek en daarbij passende opgave.

Voor onderhavig plan kan gesteld worden dat er per saldo een positieve bijdrage wordt geleverd aan de doelstellingen voor het Veenlandschap. De locatie Benthorn 1, die op circa 230 meter ten westen is gelegen van de locatie Boslaan 10 wordt via de overdracht aan het Bureau Beheer Landbouwgronden heringericht ten behoeve van de verdere doorontwikkeling van het Bentwoud, zodat de gewenste ontwikkeling van natuur, recreatieve en ecologische waarden daar verder kan plaatsvinden. Op de locatie aan de Boslaan 10 wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering van de gronden. Overbodige kassen worden gesloopt. Door middel van een gedegen landschappelijke inpassing wordt hier ook een bijdrage geleverd aan de verdere ontwikkeling van natuur en recreatie door de realisatie van zogeheten recreatiebos. Het verzoek is in lijn met het provinciaal beleid, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de maatschappelijke vraag naar

ruimte voor bedrijvigheid en waarbij deze locatie vanuit zijn historie als bedrijf ‘beter benut en opgewaardeerd’ wordt.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Met de verordening Ruimte kan de provincie zijn provinciale belangen veilig stellen. Zij kunnen gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. Een verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. Een verordening is met name geschikt om zaken te borgen die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben.

In relatie tot voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bepalingen uit de Provinciale Verordening van belang / spelen een rol:
1. Hoofdstuk 1 – de begripsbepalingen (agrarisch aanverwant bedrijf);
2. Paragraaf 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking;
3. Paragraaf 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit;
4. Paragraaf 2.3 Regels voor landschap, groen en erfgoed

Onderstaand wordt ingegaan op de bovengenoemde aspecten 1 tot en met 4 om zodoende te kunnen beoordelen en motiveren of voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met de Verordening Ruimte 2014, waarbij tevens wordt aangegeven dat de Verordening Ruimte medio december 2016 nog is herzien maar dat de uitgangspunten ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan niet is gewijzigd.

<u>Bepaling 1 - Begrip ‘agrarisch aanverwant bedrijf’</u>
In artikel 1.1 (begripsbepalingen) is onder c de volgende begripsbepaling opgenomen van een agrarisch aanverwant bedrijf:

“Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het buitengebied zonodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie aan werktuigen of apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk”

De bedrijfsactiviteiten die het bedrijf van Qualm momenteel uitvoert zijn overeenkomstig de definitie van ‘agrarisch aanverwant bedrijf’ zoals verwoord in de verordening, zie daartoe ook paragraaf 2.3 van deze toelichting.

<u>Bepaling 2 - Ladder voor duurzame verstedelijking</u>

Doel
De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat
Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op projecten met een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De vraag is dan wat is een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:
Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Het is bij voorliggend bestemmingsplan wel relevant om dieper in te gaan op de vraag of hier wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er gebruik wordt gemaakt van een voormalige bedrijfsbestemming.

De Raad van State overweegt daarbij als volgt: “Bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Op basis van het bestemmingsplan Bentwoud 2008 zijn de gronden deels bestemd als ‘Wonen’ en deels als ‘Recreatiebos’. Met de verplaatsing van het bestaande bedrijf van de Benthorn 1 naar de Boslaan 10 toe zal de bestemming Wonen gewijzigd moeten worden in een bestemming ‘Bedrijf’, hetgeen leidt tot een zwaardere gebruiksfunctie en die ook zal leiden tot meer planologische ruimte als dat de bestemming ‘Wonen’ toe laat. De ladder is derhalve wel van toepassing.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte
Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot de bedrijfslocatie aan de Boslaan 10 te Benthuizen
Het bedrijf is sinds circa het jaar 2000 gevestigd op de locatie aan de Benthorn 1 te Benthuizen, deze bevindt zich op circa 230 meter ten westen van de locatie Boslaan 10 te Benthuizen. Het bedrijf heeft in de loop der jaren bewezen dat er sprake is van een bedrijf met voldoende toekomstperspectief en daarmee dus voor het bedrijf ook vraag naar ruimte. De locatie aan de Benthorn 1 wordt overgedragen aan het Bureau Beheer

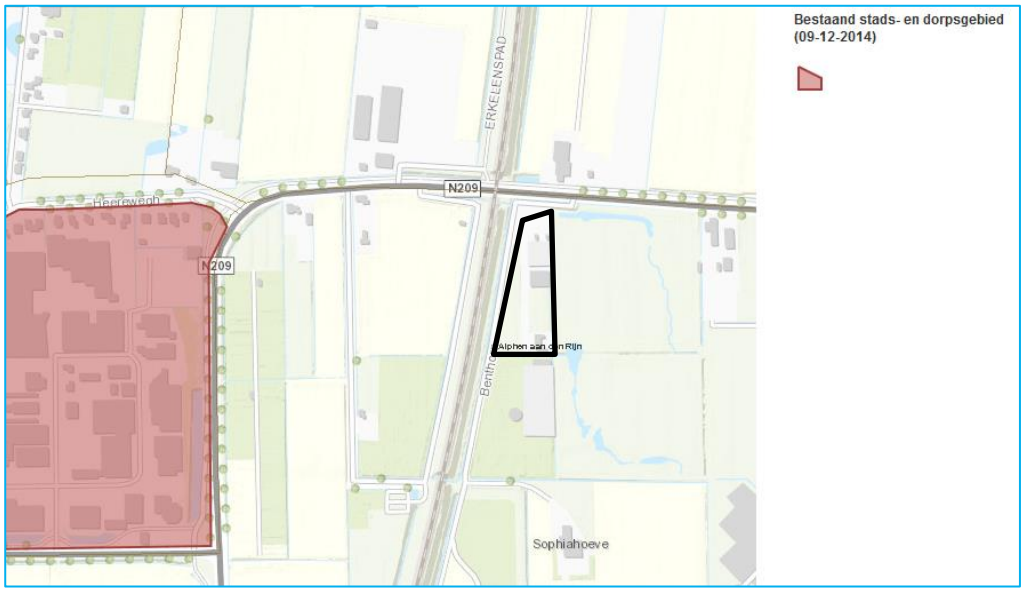
Landbouwgronden om de doorontwikkeling van het Bentwoud verder gestalte te geven. Het bedrijf is al jaren in gesprek met de overheid om uit te kijken naar een passende locatie waar het bedrijf zich verder kan doorontwikkelen. Deze is, in nauw overleg met provincie en gemeente, gevonden op de locatie aan de Boslaan 10 te Benthuizen. Op deze locatie heeft altijd bedrijvigheid in de glastuinbouw plaatsgevonden. De nog aanwezige kassen ondersteunen dat beeld. Het bedrijf heeft zich bewezen en wenst graag door te ontwikkelen op de locatie aan de Boslaan 10.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte ‘in te vullen’, een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand stedelijk gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 2 in relatie tot de bedrijfslocatie aan de Boslaan 10 te Benthuizen
De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het zal nodig zijn om op basis van de gebied specifieke situatie te bepalen wat ervaren wordt als stedelijk gebied. In het algemeen kan het bestaande stedelijk gebied worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Er wordt niet gebouwd in bestaand stedelijk gebied, er is sprake van het landelijk gebied. Ook op basis van de illustratieve kaart ‘bestaand stads- of dorpsgebied’ van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied zich niet bevindt in bestaand stedelijk gebied (zie kaart hieronder), zodat trede 3 ook nog van toepassing is. Het bestaand stedelijk gebied is meer naar het westen toe geprojecteerd. Hoewel er wel sprake is van bestaande bebouwing geldt dat deze derhalve niet wordt aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Daarbij is het ook zo dat een bedrijf als Qualm verhuur- en aannemingsbedrijf niet het type bedrijf is dat gezien de milieucategorisering, het ruimtegebruik en de aard en omvang van de werkzaamheden en zijn directe binding met aan het buitengebied gelieerde activiteiten thuishoort in bestaand stedelijk gebied. Een dergelijk bedrijf hoort vanuit dat opzicht echt thuis in het buitengebied / landelijk gebied. De locatie waar Qualm nu naar toe gaat is altijd ook bedrijfsmatig in gebruik geweest met een grote hoeveelheid aan bebouwing. Hoewel het bedrijf zich dus niet vestigt in bestaand stedelijk gebied is er wel sprake van herstructurering van een bestaand sierteeltbedrijf in het landelijk gebied, waarbij sprake is van een forse afname van bebouwing en waarbij het achterliggende bedrijfsterrein aan de Benthorn 1 zal worden heringericht ten behoeve van natuurontwikkeling.



Trede 3
Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde. Van belang is om de meest duurzame ruimte te vinden voor verstedelijking buiten het (bestaand) stedelijk gebied. Het (potentiële) aanbod aan modaliteiten is sturend. De beantwoording van twee vragen staat centraal:

1. Welke plekken zijn of worden op korte termijn multimodaal ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?
2. Wat is een optimale afstemming tussen de resterende regionale vraag en het aanbod aan passende (in potentie) multimodaal ontsloten of op korte termijn te ontsluiten locaties?

Het antwoord op deze vragen is het eindresultaat van de toepassing van de ladder: zicht op (in potentie) multimodale locaties die passen bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten kan worden. Wat is multimodaal en welke multimodale kwaliteit bij welk type (en bij welke omvang) van de uitleg is gewenst?

Het gebied aan de Boslaan 10 te Benthuizen betreft een voormalige glastuinbouwlocatie die zich bevindt in de nabijheid van de HSL en het Bentwoud. Het idee is opgevat om deze voormalige glastuinbouwlocatie te ontdoen van de kassen die hier nog staan en hier het bestaande agrarisch aanverwante bedrijf van Qualm te gaan vestigen. Het betreft een bestaand bedrijf die reeds op een nabijgelegen locatie gevestigd was, maar waarbij die locatie wordt overgedragen aan het Bureau Beheer Landbouwgronden om hier de verdergaande ontwikkeling van het Bentwoud de ruimte te bieden. Het bedrijf van Qualm levert al jaren een bijdrage aan de aanleg, beheer en onderhoud van het Bentwoud en omgeving. De locatie aan de Boslaan 10 is zogezegd aan te merken als een voormalige bedrijfslocatie en is goed ontsloten vanwege de ligging nabij de N209.

Een dergelijke locatie bevindt zich niet binnen de kern Benthuizen. Door voor deze reeds verstoorde locatie aan de Boslaan 10 te kiezen kan worden voldaan aan Trede 3 van de genoemde ladder.

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

<u>Bepaling 3 - Ruimtelijke kwaliteit</u>
Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit
Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen
Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
    1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en;
    2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
    1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en;
    2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Qua aard en schaal past de vestiging van het bedrijf zich in het bestaande landschap. Op de kwaliteitskaart is het gebied echter aangemerkt als ‘recreatie’ waarmee de nieuwe functie (agrarisch aanverwant bedrijf) zich niet verhoudt als passend. De functie recreatie heeft te maken met de verdergaande ontwikkeling van het Bentwoud.

Indien toch medewerking verleend wenst te worden aan voorliggend bestemmingsplan dan zal moeten worden voldaan aan hetgeen is gesteld in 2.2.1 lid 1 onder b, te weten:

ls de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en;
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Onderstaand een weergave van hetgeen is gesteld onder het derde lid:

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
   1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
   2. wegnemen van verharding,
   3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
   4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is.

De voormalige kassen zijn inmiddels verwijderd. Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een erfinrichtingsplan/beplantingsplan opgesteld die de goedkeuring heeft van gemeente en provincie. Dit plan voorziet erin dat met name aan de westkant van het plangebied fors wordt geïnvesteerd in het toevoegen van kenmerkende landschapselementen. Gronden krijgen hier ook een bestemming Recreatiebos en dragen bij aan een verdere versterking van het Bentwoud, een verdergaande versterking van de ruimtelijke kwaliteit wordt hier mede door bereikt. Ter meerdere zekerheid wordt aanleg en instandhouding van het beplantingsplan geborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.

Het verzoek is in overeenstemming met de bepalingen aangaande ruimtelijke kwaliteit.

<u>Bepaling 4 - Paragraaf 2.3 Regels voor landschap, groen en erfgoed</u>
Artikel 2.3.2 Herbestemmen bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied
Een bestemmingsplan voor gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied kan onder de volgende voorwaarden ander gebruik mogelijk maken van bestaande bebouwing, waaronder voormalige agrarische bebouwing:

1. de nieuwe functie brengt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
2. ander gebruik van bestaande bebouwing wordt beschouwd als inpassen, als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid, en;
3. gebruik van kassen voor andere functies dan glastuinbouw is uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen voor educatie of recreatie.

In voorliggend bestemmingsplan worden gronden van een voormalig sierteeltbedrijf herbestemd ten behoeve van een ‘agrarisch aanverwant bedrijf’. De kassen zijn inmiddels gesloopt. De nieuwe functie brengt geen belemmeringen met zich mee voor eventuele omliggende agrarische bedrijven. Tevens wordt de nieuwe functie en de daarbij behorende bebouwing op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Er wordt voldaan aan artikel 2.3.2 van de Verordening.

<u>Conclusie:</u>
Voorliggend plan voldoet aan de relevante bepalingen uit de Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit 2014.

3.2.3 Beleidsregel compensatie natuur recreatie en landschap Zuid-Holland 2013

Op grond van de Beleidsregel compensatie natuur, recreatie en landschap Zuid-Holland 2013 gelden voor bepaalde gebieden, waaronder het Natuurnetwerk Nederland, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur, belangrijke vogelweidegebieden, recreatiegebieden in de Zuidvleugel en karakteristieke landschapselementen. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een EHS of vogelweidegebied. Het plangebied ligt aan de rand van een recreatiegebied in de Zuidvleugel. Conform de beleidsregel is binnen een dergelijk gebied in beginsel het ‘nee, tenzij'-regime van kracht. Dat betekent dat een ingreep niet is toegestaan, indien de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant wordt aangetast, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn, de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

De beleidsregel is van toepassing in alle procedures waarbij Gedeputeerde Staten of Provinciale Staten op enigerlei wijze betrokken zijn: als initiatiefnemer, als bevoegd gezag, als ontheffing- of vergunningverlener, als adviseur of via vooroverleg, zienswijze of (reactieve) aanwijzing vanuit het provinciaal (ruimtelijk) belang. Voor dit initiatief wordt een bestemmingsplan opgesteld, waarbij de provincie via het vooroverleg betrokken is.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet naast de vestiging van het agrarisch aanverwant bedrijf eveneens in het realiseren van de doelstellingen behorend bij het recreatiegebied Bentwoud. Door het saneren van de overtollige glasopstanden in het plangebied en ten zuiden en het amoveren van de bebouwing en het beëindigen van het gebruik van de gronden aan de westkant van de HSL wordt ‘ruimte’ gerealiseerd voro de nadere inrichting van het Bentwoud in casu het realiseren van recreatiebos conform bestemming. Het plangebied wordt middels een door de provincie goedgekeurd inrichtings-/landschapsplan aangelegd, waarbij de waarden en kenmerken van het gebied worden versterkt. Mede gezien de ligging nabij de HSL lijn en de aanleg van groen aan de noordkant van het plangebied worden de natuur- en recreatiewaarden niet aangetast.

<u>Conclusie</u>
De ingreep voorziet niet in een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, zodat de ingreep op basis van de beleidsregel is. Doordat voorzien wordt in sanering van bebouwing en via het bestemmingsplan is nadere inrichting van het Bentwoud mogelijk.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Samengestelde Structuurvisie Rijnwoude 2020

Op grond van de Wro zijn gemeenten verplicht om voor hun grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen. De voormalige gemeente Rijnwoude heeft er voor gekozen om de bestaande visies te bundelen en in één document op te nemen. Opgenomen zijn de Structuurvisie Rijnwoude 2020, Van droom naar daad (2005) en een uitsnede van gebieden uit de Transformatievisie Oude Rijnzone (2007). Aan de structuurvisie is verder een uitvoeringsparagraaf toegevoegd. De Structuurvisie

Rijnwoude 2020; van droom naar daad uit 2005 (vastgesteld als structuurplan) is hiermee Wro- en vooral ook GREX-proof gemaakt.

De hoofdkeuzen uit de 'Structuurvisie Rijnwoude 2020; van droom naar daad' zijn nog steeds actueel. De hoofdkeuzen van de gemeente zijn:

1. Rijnwoude 'Dorpen tussen steden' – versterken dorpse kwaliteiten en niet (visueel) vastgroeien aan de nabijgelegen stedelijke gebieden en Ontwikkelen Oude Rijnzone vanuit kwaliteiten;
2. Rijnwoude een complete, leefbare gemeente van subregionaal niveau – versterking van het bestaande voorzieningencentrum, Hazerswoude-Rijndijk als hoofdvoorzieningencentrum Rijnwoude, versterken structuur Hazerswoude-Dorp en Benthuizen aan het Bentwoud;
3. Verschil ontwikkelingsmogelijkheden 'grasland' en 'akkerland' – behouden en versterken graslandschap en geleidelijke transformatie akkerland;

De aanwezigheid van de open veenweidegebieden, de aangrenzende droogmakerijen en de ontwikkeling van het Bentwoud geeft de (nieuwe) gemeente Alphen aan den Rijn een bijzondere positie in de Deltametropool. Door zich in deze kwaliteiten te 'specialiseren' draagt ze bij aan een verdere totstandkoming van de 'complete stad/regio', aanvullend op de bijdragen van andere regio's. Dit betekent echter niet dat de gemeente 'op slot' gaat en dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Waar zich kansen voordoen voor ontwikkelingen en waar dit bijdraagt aan of noodzakelijk is voor een kwaliteitsverhoging van een groter geheel, mogen en moeten deze ook aangegrepen worden.

Dit beleidskader vertaalt zich ook in de mogelijkheid tot ontwikkelingen aan c.q. achter het lint aan de zuidzijde van de Hogeveenseweg. Van belang is dat er openheid is en het Bentwoud vanaf de Hogeveenseweg ervaren kan blijven worden.

Conclusie:
Dit plan draagt bij aan de ontwikkelingen zoals omschreven in de Structuurvisie Rijnwoude door het amoveren van de glasopstanden en herinrichting van het plangebied middels doelmatige bebouwing alsmede een passende landschappelijke uitstraling door aanleg van groenstroken. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van het Bentwoud.

3.3.2 Notitie randen Bentwoud

Het Bentwoud is in ontwikkeling! Nadat de samenwerkende partijen, provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeenten Waddinxveen, Zoetermeer en de voormalige gemeenten Boskoop en Rijnwoude in september 2013 een samenwerkingsovereenkomst over de inrichting, beheer en onderhoud hadden ondertekend is met voortvarendheid de planuitvoering van het basismodel ter hand genomen. De eerste wapenfeiten zijn al duidelijk zichtbaar in de zogenaamde driehoek tussen Benthuizen en Zoetermeer. Bomen zijn aangeplant en voet- en fietspaden zijn aangelegd. Ten behoeve van de bereikbaarheid wordt een rotonde aangelegd bij de Omleidingsweg in Benthuizen, zodat het golfterrein en het toekomstige recreatieconcentratiepunt voor het gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten.

<u>Bentwoud groeit verder</u>
In opdracht van de provincie Zuid-Holland is in maart 2014 een kwaliteitskader voor de

doorontwikkeling na 2016 uitgebracht. Dit Kwaliteitsplan ‘Bentwoud groeit verder’ geeft aan wat het doel is: het inspireren tot en het bieden van kwaliteitscriteria voor nieuwe initiatieven in het Bentwoud. Het plan kan worden gebruikt door particulieren en gebruikers om het zicht te houden op de kwaliteitsontwikkeling van het Bentwoud. Voor de overheden, eigenaren en Staatsbosbeheer bieden de kwaliteitscriteria een handvat voor de toetsing van initiatieven. Zijdelings is ook aandacht besteed aan de randen langs de Hogeveenseweg in Benthuizen.

Spelregels
Nu het Bentwoud tot leven komt, ontstaan er nieuwe kansen aan de randen van het Bentwoud. Dit geldt in het bijzonder voor bestaande agrarische bouwpercelen en bedrijven die ten zuiden van de Hogeveenseweg zijn gevestigd. Een bestemmingswijziging naar meer passende op het recreatiegebied georiënteerde vervolgfuncties wordt toegejuicht. In deze notitie worden initiatiefnemers verleid om planinitiatieven in te dienen, waarbij de opgestelde spelregels als leidraad kunnen worden gehanteerd.

Ook het bedrijf Qualm, waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, staat als project genoemd in de beleidsnotitie. Hieronder het betreffende gedeelte uit het beleidsdocument.

Planinitiatief Qualm, Boslaan 10, Benthuizen
C. Qualm verhuur- en aannemingsbedrijf is momenteel gevestigd aan de Benthorn 1 in Benthuizen. Tussen provincie en Qualm zijn onlangs de besprekingen afgerond over aankoop van gronden achter de percelen Boslaan 10 in Benthuizen. De bestaande glasopstanden worden gesloopt ten behoeve van een doorontwikkeling van het Bentwoud. Onderdeel van de afspraken is het verplaatsen van het verhuur- en aannemingsbedrijf van de Benthorn naar de locatie Boslaan 10, waarin het bedrijf landschappelijk wordt ingepast.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de door burgemeester en wethouders op 8 maart 2016 vastgestelde Notitie randen Bentwoud.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's planMER, water, ecologie, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren, wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en kabels en leidingen.

4.1 Plan MER

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. De oppervlakte van het bedrijfsperceel bedraagt in totaliteit circa 1,2 hectare en is daarmee aanzienlijk minder dan 75 hectare.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Conclusie
Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Water(toets)

4.2.1 Waterbeleid hoogheemraadschap van Rijnland

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 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.

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.

4.2.2 De watertoets

De watertoets is een instrument dat ervoor zorgt dat een initiatiefnemer water vanaf het begin van het planvormingsproces meeneemt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Die initiatiefnemer kan zijn een gemeente, een stedenbouwkundig bureau of een planontwikkelaar.

Het is niet, zoals de naam doet vermoeden, een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en het hoogheemraadschap van Rijnland als waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Vanaf planinitiatief tot vastgesteld plan kan het hoogheemraadschap meedenken en adviseren. Het doel van het watertoetsproces is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Doorwerking
Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming Wonen naar Bedrijf voor het perceel Boslaan 10. Dit perceel omvat bebouwing, erf en een watergang. In de nieuwe situatie zal de watergang / greppel ter grootte van circa 150 m2, welke te midden van het plangebied gelegen is, gedempt worden. De toename aan verharding middels bebouwing en erfverharding binnen het plangebied bedraagt circa 3.000 m2.

Binnen het plangebied was een kas aanwezig ter grootte van circa 840 m2. Aangezien de verharding (semi) nog deels aanwezig is, is deze oppervlakte verder buiten beschouwing gelaten.

In samenhang met onderhavige ruimtelijke ontwikkeling in casu het wijzigen van de grondposities wordt de bedrijfslocatie aan de Benthorn 1 van initiatiefnemer opgeheven. Een verhard oppervlakte van circa 1.400 m2 aan bebouwing en erf wordt verwijderd en omgezet naar recreatiebos. Eveneens worden de kassen en verharding op het perceel, ten zuiden van het plangebied, ter grootte van circa 4.500 m2 gesaneerd en omgezet naar recreatiebos.

Initiatiefnemer beoogt een nieuwe watergang / sloot te graven vanaf de Boslaan tot aan de (bedrijfs-)woning, ten noorden van de oprit naar de woning, ter grootte van circa 85 m2 (42 x 2 m1). Eveneens zal op de gronden met de aanduiding 'Tuin' een voorziening als waterberging / vijver gerealiseerd worden ter grootte van circa 65 m2 (of meer).

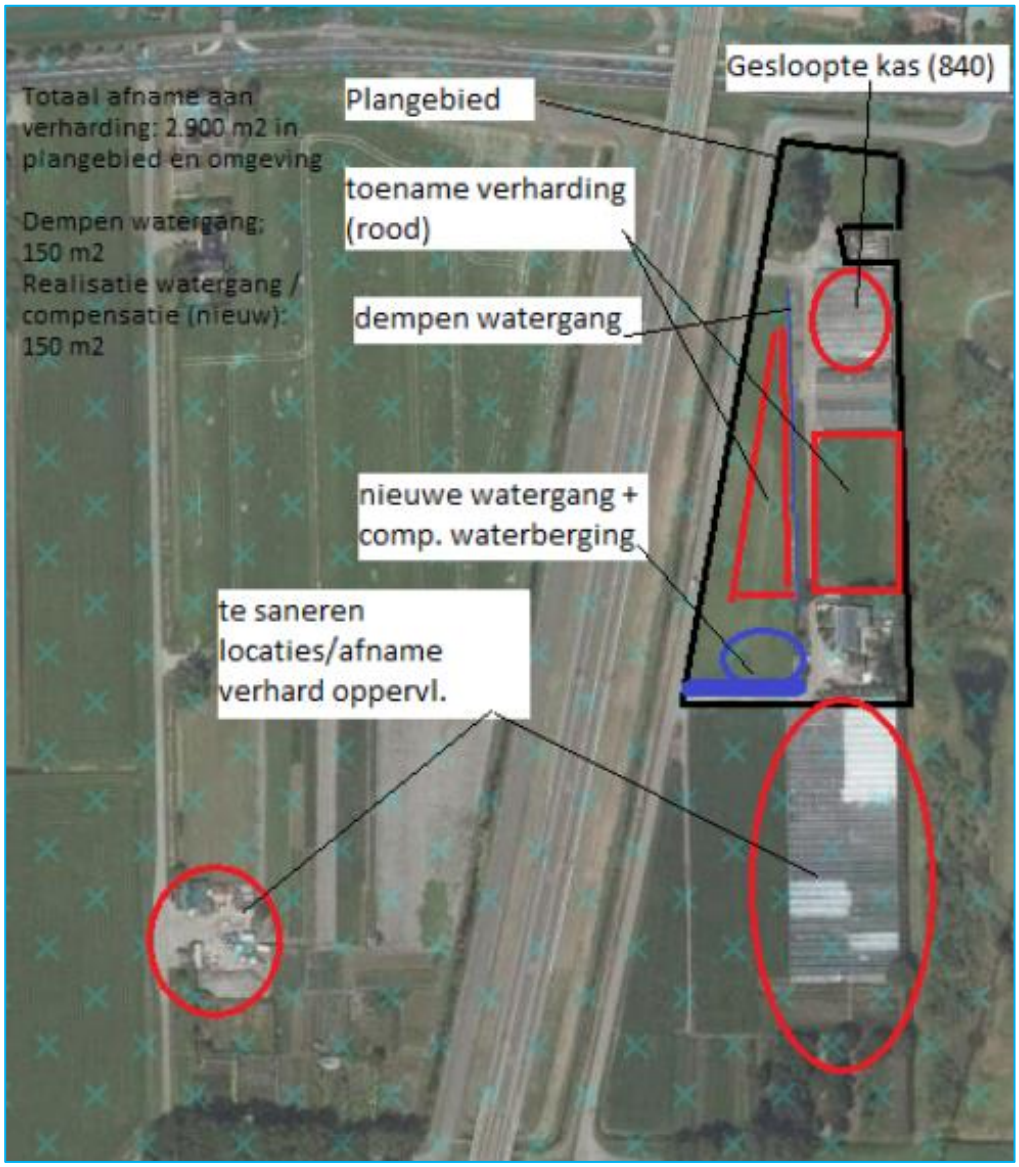
Onderstaand een weergave van toe- en afnames verhard oppervlakte.

Overzicht van toe - / afname verhard oppervlakte op en nabij Boslaan 1 (plangebied)			
		Toename (m^2)	Afname (m^2)
>	Bebouwing en erfverharding, etc. Boslaan 1	3.000	
>	Afname verhard oppervlakte op/nabij plangebied		5.900
>	Dempen watergang	150	
>	Nieuwe watergang en watercompensatie		150
	TOTAAL	***3.150***	***6.050***
	Resultaat gehele plangebied		***2.900***

De te dempen watergang wordt tenminste 1 : 1 gecompenseerd. Mogelijkheden voor extra waterberging / -voorzieningen zijn aanwezig.

Gezien de totale afname van de verharding is er geen sprake van een negatief gevolg voor de waterhuishouding in en nabij het plangebied. Nadere maatregelen zijn niet benodigd.

In de volgende figuur is een en ander schematisch weergegeven:



<u>Reactie waterschap</u>
Vanuit het waterschap is gereageerd op bovenstaande tekst over de doorwerking van het water met de reactie dat onderstaande tekst in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen.

Voor het dempen van 150 m oppervlaktewater is de eis dat er in hetzelfde peilvak 1:1 watercompensatie wordt gerealiseerd.

Uit de situatietekening blijkt dat er in hetzelfde peilvak 85 m^2 oppervlaktewater wordt aangelegd. Resterend is dat er nog 65 m^2 watercompensatie dient te worden gerealiseerd in hetzelfde peilvak en dat u dit aangeeft in de situatietekening.

Voor het uitvoeren van de demping moet een watervergunning worden aangevraagd via het omgevingsloket. Het graven van de nieuwe watergang valt onder de algemene regel met meldplicht.

Geconcludeerd kan worden dat als de watercompensatie wordt weergegeven op de situatietekening en er voor de demping een watervergunning wordt aangevraagd er voldaan wordt aan de eisen van het waterschap.

4.3 Ecologie

Eén van de onderdelen van een bestemmingsplanwijziging is de toetsing aan de natuurwet- en regelgeving. Door Laneco Landschaps & Ecologisch Advies is een QuickScan opgesteld (rapport Quick scan flora en fauna Hoogeveenseweg 11/11a te Benthuizen, rapportnummer 14.15.01, d.d. 12 september 2016) waarin op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch) beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning, uitspraken worden gedaan over de geschiktheid van beschermde plant- en diersoorten en de verwachte effecten op deze soorten. Het onderzoek bestaat uit de onderdelen: gebiedsbescherming, soortenbescherming, consequenties en aanbevelingen. Het genoemde onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De Wet Natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de wetten: Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Gezien de recente inwerkingtreding van de Wet Natuurbescherming wordt in dit kader in beginsel ingegaan op de uitgangspunten van de 'oude' regelgeving, ook omdat het ecologisch onderzoek van Laneco zich op deze wetgeving heeft geënt.

Gebiedsbescherming:
In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (Nationaal Natuur Netwerk) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.

Natuurbeschermingswet 1998
Het plangebied te Benthuizen ligt op circa 4 kilometer ten zuidoosten van het Natura 2000-gebied ‘De Wilck’. Het gecultiveerde plangebied heeft geen enkele relatie met dit Natura 2000-gebied. De beoogde werkzaamheden bestaan uit de beperkte uitbreiding van een agrarisch bedrijf in de vorm van nieuwbouw op een intensief gebruikt weiland en het verleggen van een watergang. De werkzaamheden en de uitbreiding zullen daarom slechts een lokaal effect hebben. Effecten van de werkzaamheden op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Ecologische Hoofdstructuur/ Nationaal Natuur Netwerk
Het plangebied ligt niet in of direct nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / Nationaal Natuur Netwerk (NNN). Het dichtstbijzijnde EHS/NNN-gebieden, ligt op ruim 3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. De beoogde werkzaamheden bestaan uit de beperkte uitbreiding van een agrarisch bedrijf in de vorm van nieuwbouw op een intensief gebruikt weiland en het verleggen van een watergang en zullen daarom slechts een lokaal effect hebben. Door het uitvoeren van de werkzaamheden gaat geen oppervlakte aan EHS/NNN verloren.

Gezien de afstand en de beperkte en lokale aard van de ingreep kunnen negatieve effecten op de EHS/NNN worden uitgesloten.
Het plangebied valt ook niet binnen een ander gebied dat planologisch is beschermd, zoals belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur. Ook liggen er binnen het plangebied geen karakteristieke landschapselementen. Door het uitvoeren

van de werkzaamheden worden geen andere planologische beschermde gebieden of elementen aangetast

Soortenbescherming
In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen of belangrijke onderdelen van leefgebied van soorten door de ingreep worden aangetast.

De mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals gewone dotterbloem, zwanenbloem, egel, haas, konijn, mol, spitsmuizen en muizen, kleine marterachtigen, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en middelste groene kikker zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

In eerste instantie werd het voorkomen van kleine modderkruiper niet op voorhand uitgesloten. Op basis van gegevens van Cumela Advies blijkt er geen verbinding te zijn met andere watergangen en blijkt de watergang/greppel een deel van het jaar droog te vallen, waardoor geen effecten op vissen worden verwacht als gevolg van de verplaatsing.

Consequenties
Er zijn enkele voorwaarden om effecten op strikt beschermde soorten te voorkomen.
- De start van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) plaats te vinden om verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen. Alleen op basis van gericht onderzoek (naar broedende vogels), mag van deze voorwaarde worden afgeweken.
- Bij de inrichting van het plangebied dient het gebruik van verlichting tot een minimum te worden beperkt. Er dient gebruik te worden gemaakt van lage naar beneden gerichte verlichting, dat niet uitstraalt naar het naastgelegen Bentwoud.
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
    - werkzaamheden, zoals het graven en verwijderen van begroeiing, starten buiten het voortplantingsseizoen (april - augustus) en het winter(slaap)seizoen (november - februari);
    - het beperken van verlichting tijdens de avonduren ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren.

Aanbevelingen
Er is een tweetal aanbevelingen ten aanzien van soorten die nu niet worden verwacht, maar het plangebied tijdens de bouw kunnen koloniseren. Daarom worden maatregelen aanbevolen voor:
- Oeverzwaluw: laat de helling van grondbulten tijdens de bouw niet steiler dan 45 graden.
- Rugstreeppad: Demp natte plekken, en beperkt braaklegging in de periode april tot oktober.

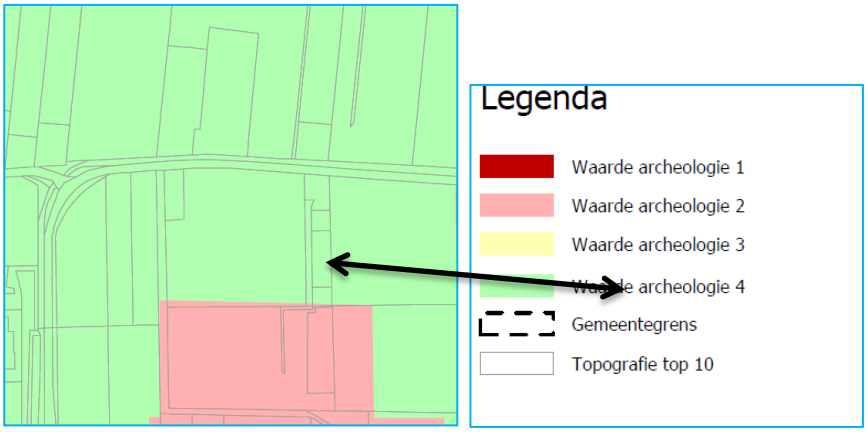
Verder zijn er vanuit een ecologisch oogpunt aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting:

- Bij het aanplanten van bomen en struwelen wordt aanbevolen om te kiezen voor inheemse bes- en bloemdragende struiken en planten als els, iep, eik, gelderse roos, sporkehout, inheemse vogelkers, lijsterbes, hazelaar, meidoorn, sleedoorn en wegedoorn.
- Het aanleggen van wat kleinschalige elementen, knotwilgen, takkenrillen en/of een hoogstamboomgaard rondom de nieuwbouw is positief voor alle in de omgeving levende vogels en zoogdieren.
- Langs de watergang kan een glooiende, natuurvriendelijke (plas/dras) oever worden gerealiseerd.
- Verder wordt aanbevolen om de nieuwbouw geschikt te maken voor vleermuizen door het aanbrengen van vleermuiskasten of 2,5 cm bij 5 cm brede open stootvoegen op minimaal 2,5 meter hoogte in bij voorkeur de zuidelijke spouwmuur (niet boven ramen en deuren) of een houten wand met een kierende plank.
- Ook kan worden gedacht aan het geschikt maken van de panden voor huismussen en gierzwaluwen door het aanbrengen van speciale neststenen in de muur (minimaal 3 meter hoog) of onder de dakrand, het vogelschroot een pan hoger te plaatsen en een nokpan 5 cm. over te laten steken (dakrand onder de pan ruw laten/maken).
- Indien wordt gekozen voor het aanplanten van een hoogstamboomgaard, kan ook een steenuilenkast worden opgehangen.

<u>Conclusie</u>
Als rekening wordt gehouden met de geboden voorwaarden en aanbevelingen is het plan verenigbaar vanuit de flora- en faunawet bezien. Initiatiefnemer heeft en zal bij uitwerking van de plannen rekening houden met de geboden voorwaarden en aanbevelingen.

4.4 Archeologie

Op 13 december 2013 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Rijnwoude zijn archeologiebeleid vastgesteld inclusief Waarden- en Verwachtingskaart. Deze kaart is leidend voor de omgang met archeologie in ruimtelijke plannen. Hierna een uitsnede van de kaart voor de locatie Boslaan te Benthuizen en omgeving.



Op basis van de Waarden en verwachtingskaart van de gemeente blijkt dat het plangebied zich bevindt in een gebied met een ‘Waarde – Archeologie 4’. Bij een

dergelijke verwachtingswaarde is nader onderzoek naar archeologie nodig bij ruimtelijke ingrepen groter dan 10.000 m^2 én dieper dan 30 cm.

Conclusie
De verwachte ruimtelijke ingreep is kleiner als de hierboven genoemde onderzoeksnormen. Nader onderzoek naar archeologie is daarom niet nodig. Wel zal op de verbeelding een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' worden toegekend aan het plangebied.

Archeologische resten moeten wel op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

4.5 Cultuurhistorie en landschap

Erfgoedwet
Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet.

Elk type cultureel erfgoed heeft eigen werkwijzen en beschermingsmaatregelen. Maar de wetgeving in Nederland hiervoor was versnipperd. Ook moest een aantal regels worden vernieuwd. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld. Ook staan er regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en te behouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:
1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;

3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Conclusie
Op basis van de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid Holland zijn er geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig ter plaatse van het plangebied.

4.6 Geluid

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingsbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Onderhavig plan maakt geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. De (bedrijfs)woning is een bestaand object en wijzigt niet, in relatie tot dit plan. De geluidsbelasting in relatie tot de HSL-lijn is, bij realisatie daarvan, reeds getoetst. Met onderhavig wijziging wordt voorzien in verplaatsing c.q. vestiging van de bedrijfsactiviteiten van de westkant, naar de oostkant van de HSL. De feitelijke omvang wijzigt per saldo niet. Het oprichten van bedrijfsgebouwen en het gebruik (geen permanent verblijf) leiden niet een nadere toetsing.

Doordat de bedrijfsvoering primair niet wijzigt, het aantal bewegingen per saldo gelijk blijft en relatief laag is ten opzichte van de ligging van de HSL en de Hogeveenseweg (ca. 20.000 mvt / etmaal), is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek derhalve ook niet nodig.

Dit plan voorziet niet in het toevoegen van geluidgevoelige objecten. De afstand tot gevoelige objecten is groter dan 50 meter.

Lawaai (industrie /wegverkeer-/spoorweg) is gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving en de HSL-lijn relevant. Bij nieuwe situaties in het kader van de Wet geluidhinder dient qua voorkeursgrenswaarde voldaan te worden bij railverkeerslawaai van 55 dB. Aangezien dit plan niet voorziet in nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) is nadere toetsing niet aan de orde. In het verleden is reeds onderzoek gedaan aangaande de geluidsaspecten ten opzichte van de bestaande woning Boslaan 10.

Conclusie
Voorliggend bestemmingsplan levert geen problemen op ten aanzien van het onderdeel geluid.

4.7 Luchtkwaliteit

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:
- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die ‘niet in betekende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

In de bijbehorende regeling-NIBM zijn categorieën voor gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. De regeling-NIBM kent onder andere een categorie ‘kantoorlocatie en woningbouwlocaties’. Een categorie ‘bedrijventerreinen’ ontbreekt.

Voor projecten die niet behoren tot één van de categorieën die in de Regeling ‘niet in betekende mate’ zijn opgenomen, kan echter in veel gevallen toch aannemelijk worden gemaakt dat de betreffende ontwikkeling ‘niet in betekende mate’ bijdraagt. Hiervoor is een nadere toetsing noodzakelijk.

Toetsing initiatief
Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de vestiging van een bestaand agrarisch aanverwant bedrijf c.q. verhuur- en aannemingsbedrijf. De vestiging van het bedrijf heeft gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijfsperceel. Opgemerkt wordt dat er van oudsher in relatie tot het glastuinbouwbedrijf ook al sprake was van verkeersbewegingen met vrachtwagens.

Naast verkeersbewegingen is er sprake van buitenopslag van diverse bouw-, grond- en afvalstoffen waarbij redelijkerwijs sprake kan zijn van fijnstof. Vanwege de omvang van de opslag, de beoogde voorzieningen (afgeschermde depots) c.q. mogelijkheid tot afdekken of nahouden, en dergelijke wordt dit niet als een significante bron beschouwd.

Gerelateerd aan de verkeersaantrekkende werking welke gepaard gaat met de vestiging van de bedrijfsactiviteiten is een toetsing van het initiatief nodig. De ontwikkeling valt niet onder een categorie die zonder meer als ‘niet in betekende mate’ kan worden aangemerkt. Voor dergelijke gevallen is door het ministerie van VROM (inmiddels het ministerie van I&M) in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Met deze rekentool kan op een eenvoudige manier worden berekend of een plan ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Als invoergegevens zijn uitsluitend het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer benodigd. Voor alle overige invoergegevens (waaronder het wegtype, de bestaande verkeersintensiteit en de bomenfactor) wordt in de rekentool uitgegaan van een ‘worst-case-scenario’.

Verkeersgeneratie initiatief
Het bestemmingsplan maakt een vestiging van een agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk. In de oorspronkelijke situatie van het glastuinbouwbedrijf waren ook vele verkeersbewegingen opportuun alsmede in de huidige situatie aan de Benthorn. Volledigheidshalve zijn deze niet als referentie of bestaand kader gehanteerd.

Er is uitgegaan van een ‘worst case’ berekening om te bepalen of het initiatief al dan niet ‘in betekende mate’ bijdraagt. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van het aantal FTE welke gedurende het etmaal meerdere keren per dag de locatie verlaten of terugkeren. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden en het wisselen van machines of de aan- /afvoer van producten kan dit voorkomen. De aantallen zijn gebaseerd op 6 FTE die ieder tien rijbewegingen per dag maken, dus totaal 60 bewegingen. Hiervan betreft 70% bewegingen met zwaar (vracht-)verkeer, zoals vrachtwagens, landbouwtractoren en graafmachines en dergelijke. De overige bewegingen zijn met personenauto’s en bestelwagens.

NIBM-rekentool
Wanneer in de NIBM-rekentool het aantal van 60 motorvoertuigbewegingen/ weekdagetmaal wordt ingevoerd met een aandeel vrachtverkeer van 70%, blijkt dat de maximale toenames van de concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) onder de norm van 1,2% van de grenswaarde blijven.

Uit de toetsing met de NIBM-tool blijkt derhalve dat de bijdrage van het ‘extra’ verkeer ‘niet in betekende mate’ is, zodat geen nader onderzoek nodig is. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat is gerekend op basis van een ‘worst case scenario’, waarbij niet

de toename van het aantal verkeersbewegingen is beschouwd, maar het totale aantal verkeersbewegingen.

Conclusie
Er wordt voldaan aan artikel 5.16 sub c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen derhalve geen belemmering voor de realisering van het initiatief.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het (extra) verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan "Qualm, Hogeveenseweg 11/11A"		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	60
	Aandeel vrachtverkeer	70,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	0,60
	PM_{10} in µg/m³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.8 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:
- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

De locatie is in het verleden in gebruik geweest voor een agrarisch bedrijf/glastuinbouw. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd. Het toekomstig gebruik van de gronden worden ingericht als stallingsruimte voor machines/werktuigen (al dan niet overdekt), op/overslagterrein, manoeuvreren, etc. kortom is geen significante wijziging in relatie tot het bestaande gebruik. Ook in de te realiseren loods zullen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend

mensen aanwezig zijn. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is hierom niet nodig.

Daarnaast geeft de Omgevingsdienst het volgende aan over het aspect bodem:
Van deze locatie zijn bij de Omgevingsdienst geen bodemonderzoeksgegevens bekend. Ten behoeve van de inrichting vinden er geen grondwerkzaamheden plaats. Er is echter geen sprake van een gevoelig gebruik en/of langdurig verblijf. Om die reden is het uitvoeren van een bodemonderzoek in dit geval niet noodzakelijk.

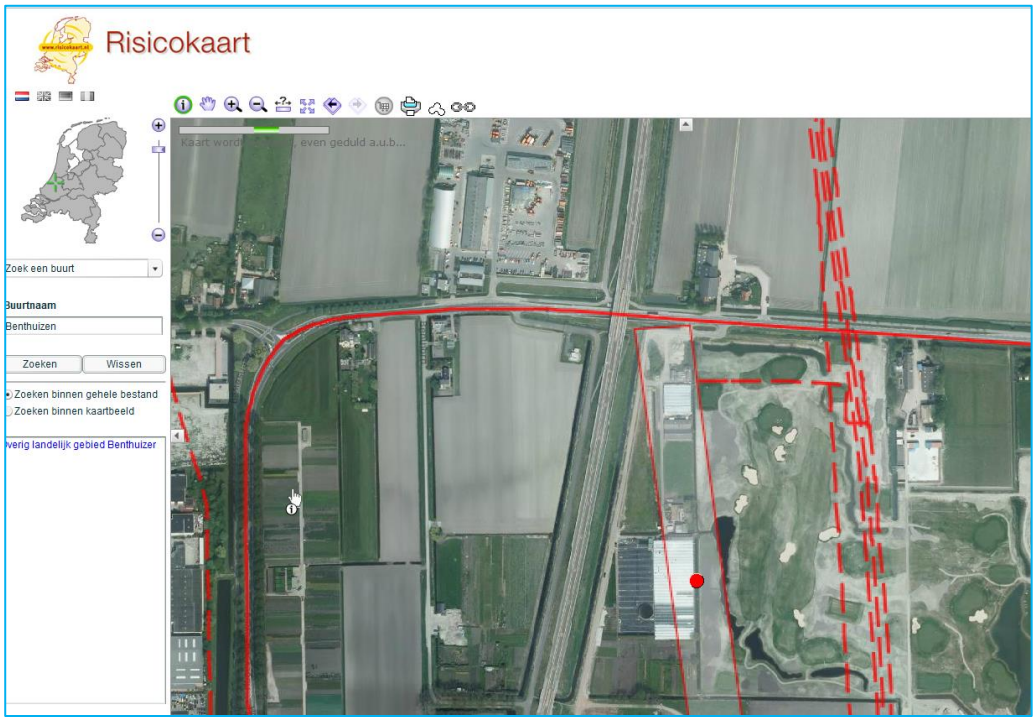
Als er grond wordt aan- of afgevoerd, moet dit plaats vinden volgens de door de overheid gestelde regels (zoals het Besluit Bodemkwaliteit).

Conclusie
Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is niet nodig, het aspect bodem staat de planontwikkeling niet in de weg.

4.9 Externe veiligheid

Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan de Rijn
De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 14 januari 2016 de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Alphen aan de Rijn vastgesteld. In deze beleidsvisie heeft de gemeente vastgelegd wat haar beleid is ten aanzien van risicovolle activiteiten in de gemeente en de relatie van deze risicovolle activiteiten met kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen zoals woningen, winkels, recreatie-inrichtingen et cetera.

Daarnaast is er nog landelijk beleid. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Het plan aan de Boslaan 10 zorgt er niet voor dat er een risicoveroorzakende inrichting wordt opgericht, daarnaast ontstaat er ook geen zogeheten 'kwetsbaar object', zodat nader onderzoek naar externe veiligheid niet aan de orde is. Tevens is nog beoordeeld of zich geen bevi-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden die van invloed (kunnen) zijn op het planvoornemen. Daartoe onderstaande weergave van de risicokaart ter plaatse van het plangebied.



Op een afstand van circa 130 meter van het plangebied bevinden zich ondergrondse buisleidingen. De reserveringsstrook van de Structuurvisie buisleidingen ligt op circa 125 meter afstand van het plangebied. Deze reserveringsstrook leidt niet tot belemmeringen voor het plangebied.

Aan de noordzijde van het plangebied loopt de provinciale weg N209. De provincie heeft alle provinciale wegen vrijgegeven voor het transport van gevaarlijke stoffen over deze wegen. Ook in het routeringsbesluit van 2013 van de gemeente Alphen aan de Rijn (voormalige gemeente Rijnwoude), zie ook recent vastgestelde beleidsvisie, is de N209 opgenomen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Bij de beoordeling van dit plan moet dus rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N209.

De N209 is opgenomen op de Risicokaart Externe Veiligheid. Tevens zijn verkeerstellingen bekend. Op basis van registratie in april 2010 zijn de volgende aantallen transport geregistreerd: LF1 (1411), LF2 (661) en GF3 (143).

Tevens is sprake van de aanwezigheid van een gas-reduceerstation. Volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer moeten rond een gasdrukmeet- en regelstation veiligheidsafstanden aangehouden worden. Omdat het over beperkt kwetsbare bestemmingen gaat, geldt op grond van tabel 3.12 van artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 4 meter. Het bouwvlak moet op tenminste 4 meter van het gasreduceerstation liggen. Op de verbeelding is deze afstand gewaarborgd.

<u>Beoordeling Externe Veiligheid</u>
Algemeen
Op de locatie is sprake van de toename aan bedrijfsbebouwing (laagbouw). De bedrijfswoning is een bestaand object.

Plaatsgebonden risico
Overeenkomstig het rapport / onderzoek uit 2010 geldt dat gerelateerd aan het type transport en de aantallen transporten de PR 10-6 contour op de weg ligt. De PR 10-7 ligt op 10 meter en de PF 10-8 op 72 meter afstand van hart van de weg. Binnen deze zones is geen bebouwing aanwezig.

Op grond van de Beleidsvisie hanteert de gemeente bij het planologische kader inzake provinciale wegen, niet zijnde de N11, een tweetal zones, namelijk 0 – 80 meter en 0 – 200 meter. In de zone 0-80 meter is binnen het plangebied slechts een zeer beperkt deel van de bedrijfslocatie gelegen en in ieder geval geen bebouwing. De reeds aanwezige woning ligt op circa 170 meter. Bij de nadere inrichting van het plangebied zal met de praktijkrichtlijnen van de brandweer inzake bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen rekening moeten worden gehouden.

Het plaatsgebonden risico is geen belemmering voor de realisatie van de beoogde bedrijfsbebouwing.

Verantwoordingsplicht groepsrisico
Aangaande de verantwoording omtrent he groepsrisico kan aansluiting worden gezocht bij de beoordeling op grond van paragraaf 4.2 van de gemeentelijke beleidsvisie, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de zone tot 200 meter en de zone daarbuiten. De bestaande bedrijfswoning ligt op een afstand van 206 meter vanaf de Boslaan. In dit kader kan volstaan worden met de algemene tekst:

“Bij het toxisch scenario blijft bestrijdbaarheid beperkt tot de risicobron, daarbuiten zijn maatregelen te nemen om de gevolgen van het scenario te beperken. In het kader van zelfredzaamheid is het dus belangrijk om te “schuilen” om zodoende niet bloot te worden gesteld aan het toxisch gas (in ieder geval blootstelling zo lang mogelijk uit te stellen). Schuilen zal over het algemeen plaats vinden in gebouwen. Het is dus van belang dat gebouwen afgesloten kunnen worden om de indringing van toxisch gas tegen te gaan.

Het gaat hierbij niet alleen om ramen en deuren, maar ook om het uitschakelen van de eventueel aanwezige ventilatiesystemen. Bij nieuwe bouwwerken (of ingrijpende verbouwing) is het dus zaak dat het ventilatiesysteem met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld, zodat wordt voorkomen dat toxische gassen naar binnen worden gezogen. Bij grotere gebouwen kan deze voorziening op het brandmeldpaneel worden geïnstalleerd. Het uitschakelen van de mechanische ventilatie moet organisatorisch worden geborgd in het calamiteitenplan (bedrijfsnoodplan).

Het waarschuwen van de bevolking vindt plaats door het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem (luchtalarm)), en inmiddels steeds meer via NL-alert, als onderdeel van de algemene rampenbestrijding.”

Met voormelde verantwoording zal bij de bouw (waarbij overigens sprake zal zijn van natuurlijke ventilatie) danwel in het kader van de bedrijfsregels rekening worden gehouden. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de bestemmingsplanwijziging.

4.10 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Ingevolge de uitgave “Bedrijven en milieuzonering (2009)” van de Vereniging Nederlandse Gemeente is het bedrijf Qualm gezien haar activiteiten in de volgende SBI-codering te rangschikken: 014 (Dienstverlening t.b.v. de landbouw), 713 (Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen) en 4312 (Grondverzet). Allen mede qua omvang van de bedrijfslocatie als milieucategorie 3.1 te kwalificeren.

Met betrekking tot deze typen bedrijvigheid dient in eerste aanleg een afstand tot omliggende woonbebouwing/gevoelige objecten van 50 meter in acht genomen te worden.

De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen aan de Hogeveenseweg 8. De afstand van de woning tot aan de bestemming bedrijf bedraagt meer dan 50 meter. Zodoende zal er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmering zijn voor het plan.

Conclusie
Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van de bestemmingsplanwijziging.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaamheidsprogramma 2014-2020
Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. De afgelopen jaren is in de voormalige gemeenten Alphen aan den Rijn, Boskoop en Rijnwoude al stevig ingezet op duurzaamheid. Het duurzaamheidsprogramma 2014-2020 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma is op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente.

Centraal in het beleid staat: wat is de duurzaamheidsambitie van de gemeente en wat willen we bereiken voor de periode 2014 t/m 2020. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in enerzijds ambities van de gemeentelijke organisatie en anderzijds ambities voor de Alphense samenleving. Voor het behalen van deze ambities is de gemeente afhankelijk van de samenleving als geheel. De gemeente stimuleert en faciliteert; “Een duurzaam Alphen aan den Rijn bereiken we samen”. De stip op de horizon is: “In 2050 is de samenleving van Alphen aan den Rijn fossiele brandstofvrij en energie- en CO2-neutraal”. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma "Spoorboekje van A naar D: werken aan het (duurzaamheids)spoor” zijn per ambitie projecten benoemd die de komende jaren uitgevoerd worden om bij te dragen aan het behalen van de ambities.

Een concrete invulling aan de duurzaamheidsmaatregelen die initiatiefnemer zal gaan nemen is nog niet bekend. Dit zal bij de uitwerking van de bouw met inachtneming van de aspecten uit het duurzaamheidsprogramma nader worden uitgewerkt.

5 Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

5.2 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel

en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen
In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten
In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Bedrijf
Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden het agrarisch aanverwant bedrijf als ook overige bedrijven in een maximale categorie 2 zich mogen vestigen in het plangebied en welke bouwregels er gelden.

Artikel 4 : Recreatiebos
De voor recreatiebos aangewezen gronden zijn bestemd voor: beplantingen, bermen, voetpaden, nutsvoorzieningen, water en in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende functies.

Artikel 5 : Leiding – Gas
De ondergrondse (hoofd)aardgastransportleidingen met belemmeringsstroken vallen onder de dubbelbestemming "Leiding - Gas". De dubbelbestemming ligt op een strook aan weerszijden van de (hoofd)gastransportleiding. De regeling voorziet in de aanwezigheid van de leidingen en in de bescherming ervan. Binnen de in de planregels aangegeven strook mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Artikel 6 : Waarde Archeologie 4
Binnen deze dubbelbestemming is de bescherming van archeologische waarden verankerd. In de regels is vastgelegd onder welke condities bij ruimtelijke ingrepen een (verkennend) archeologisch onderzoek nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbeltelregel
Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 8 : Algemene bouwregels
In dit artikel worden de algemene bouwregels weergegeven voor wat betreft de overschrijding van de bouwgrenzen, dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, het ondergronds bouwen en de bestaande maten.

Artikel 9 : Algemene gebruiksregels
In dit artikel wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 10 : Algemene aanduidingsregels
Deze heeft betrekking op het gasontvangststation in het plangebied. Deze heeft de gebiedsaanduiding veiligheidszone – bedrijven (1 en 2). Binnen de veiligheidszone is geen toename toegestaan van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Artikel 11 : Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 12 : Overige regels
In deze regel is de koppeling gelegd over hoe om te gaan met parkeren en laad- en losmogelijkheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 : Overgangsregels
Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 14 : Slotregel
Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd.

6 Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid behoort ook hiertoe.

6.2 Toepassing afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie)

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

6.3 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van onderhavige locatie heeft de gemeente een anterieure overeenkomst, inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst, gesloten met de initiatiefnemer, zodat voldaan is aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid en een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7 Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. Bro heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse vooroverlegpartners toegezonden met het verzoek om advies hierover uit te brengen.
Van de provincie Provincie Zuid-Holland, Tennet, de Gasunie zijn binnen de door de gemeente gestelde termijn reacties ontvangen. Buiten de termijn heeft het Hoogheemraadschap nog een reactie aan de gemeente gestuurd.

De Provincie Zuid-Holland en Tennet hebben laten weten in te kunnen stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan. De Gasunie heeft aandacht gevraagd voor het op de verbeelding aanbrengen van een bestemming Leiding – Gas vanwege de aanwezigheid daarvan en het opnemen van de bijbehorende set aan regels. In het ontwerp-bestemmingsplan is dit verwerkt.

Het Hoogheemraadschap heeft buiten de termijn een reactie ingediend waarin zij aandacht vraagt om voor de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met het feit dat dempingen van water altijd met nieuw te graven water moet worden gecompenseerd en dat dempingen van meer dan 100 m^2 bij Rijnland vergunningplichtig zijn.

Ontwerp-bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 augustus 2017 tot 18 oktober 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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