

Gemeente Alphen aan den Rijn

Wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – achtste wijziging

Toelichting

Verantwoording

Titel	Wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – achtste wijziging
Projectnummer	2006
Opdrachtgevers	Initiatiefnemers/eigenaren alle locaties
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	14 juni 2021
Status	Vastgesteld
Auteur	T. Revet
E-mail adres	t.revet@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl



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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Juridische status en procedure	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1	Plangebied	5
2.2	Toetsing wijzigingsregels	6
3.	Beleidskader	20
4.	Onderzoeken	21
4.1	Bodem.....	21
4.2	Geluid.....	21
4.3	Externe veiligheid	21
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	25
4.7	Natuur.....	26
4.8	Water.....	26
5.	Juridische planbeschrijving	27
5.1	Algemeen.....	27
5.2	Hoofdopzet	27
6.	Uitvoerbaarheid	28
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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

1.2 Juridische status en procedure

De percelen van de betreffende ontwikkelingen liggen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop, inclusief opvolgende actualisaties'.

Naast het bestemmingsplan zijn ook de parapluplannen Archeologie en Parkeren van toepassing op de percelen. Op grond van het parapluplan Archeologie geldt op iedere locatie een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Omdat alleen sprake is van functiewijzigingen is dit wijzigingsplan in overeenstemming met het parapluplan.

1.3 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Plangebied

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

Nr.	Perceel	Ontwikkeling	Bedrijfslocatie
1	Alfensvaart 2, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Alfensvaart 2, Boskoop
2	Den Ham 58, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Den Ham 56, Boskoop
3	Halve Raak 64, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Halve Raak 64, Boskoop
4	Halve Raak 95, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Halve Raak 95, Boskoop
5	Insteek 30, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Insteek 30, Boskoop
6	Insteek 32, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Geen bedrijfslocatie meer
7	Insteek 45, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Insteek 45, Boskoop
8	Insteek 55, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Insteek nabij 55, Boskoop
9	Insteek 66, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Insteek 64, Boskoop
10	Insteek 85, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Insteek 85, Boskoop
11	Koetsveld 7, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Koetsveld 3, Boskoop
12	Koetsveld 9, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Koetsveld 9, Boskoop
13	Kooiweg 19, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Kooiweg 19, Boskoop Hoofdlocatie Kooiweg 7, Boskoop
14	Paddegat 7, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Paddegat 3, Boskoop Hoofdlocatie Kooiweg 15, Boskoop
15	Reijerskoop 174, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Reijerskoop 174, Boskoop
16	Rijneveld 2, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning	
17	Rijneveld 15, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Rijneveld 15, Boskoop
18	Rijneveld 76, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Rijneveld 76, Boskoop
19	Rijneveld 83, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Rijneveld 85, Boskoop
20	Rijneveld 124, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Rijneveld 122a, Boskoop
21	Spoelwijkerlaan 3b, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Spoelwijkerlaan 3b, Boskoop
22	Spoelwijkerlaan 19a, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Spoelwijkerlaan 19a, Boskoop
23	Zuidwijk 27, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Zuidwijk 27, Boskoop
24	Zuidwijk 45, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Den Ham 42, Boskoop

2.2 Toetsing wijzigingsregels

De verzoeken, zoals aangegeven in 2.1, zijn getoetst aan de wijzigingsregels van artikel 27.1 en 3.7.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3e actualisatie.

Deze regels luiden als volgt:

27.1 Ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning

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

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

3.7.2 Ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning

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

- a. Het bestemmingsvlak heeft een maximale oppervlakte van 1.000 m², met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere afstand;
- c. de onder a en b genoemde bestaande situatie kan onder andere worden veroorzaakt door de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelsgrens van water en/of groen;
- d. de woning en het bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde, hebben ieder een eigen rechtstreekse verbinding met de openbare weg;
- e. de burgerwoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

- f. omliggende, bestaande agrarische bedrijven, inclusief het voorheen bijbehorende agrarisch bedrijf, mogen niet in hun belangen worden geschaad. Dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- g. indien niet zonder meer aan het gestelde onder e en f kan worden voldaan, dienen voorzieningen te worden getroffen, zoals de aanleg van een sloot, het realiseren van een bufferzone, het plaatsen van een scherm en/of een andere doelmatige bouwkundige voorziening.

Toetsing wijzigingsverzoeken

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

Alfensvaart 2

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 950 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 11 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning.
Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Den Ham 58

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 700 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 24 meter; Het betreft het bestaande perceel met een logische grens. Het perceel is smal en lang.;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning.

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

- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Halve Raak 64

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 770 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 20 meter; Het betreft het bestaande perceel met als logische grens de bestaande loods; Het perceel is smal en lang;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Halve Raak 95

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.190 m²; Dit is kadastraal gezien het bestaande perceel met de woning;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 10 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen.

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

- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Insteek 30

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 620 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 20 meter; Dit is kadastraal gezien het bestaande perceel met de woning;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Insteek 32

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 910 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 50 meter; Dit is kadastraal gezien het bestaande perceel met de woning; Het perceel is smal en lang;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g;

- i. N.v.t.

Insteek 45

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 505 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 17 meter; Dit is kadastraal gezien het bestaande perceel met de woning;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Insteek 55

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.145 m²; Dit is feitelijk gezien het bestaande perceel met de woning;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 26 meter; Dit is feitelijk gezien het bestaande perceel met de woning;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Insteek 66

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.145 m²; Dit is feitelijk gezien het bestaande perceel met de woning en de 2 bestaande bijgebouwen;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 17,5 meter; Dit is feitelijk gezien het bestaande perceel met de woning en de 2 bijgebouwen;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Insteek 85

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.160 m²; Dit is feitelijk gezien het bestaande perceel met de woning;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 14 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Koetsveld 7

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.300 m²; Dit is kadastraal gezien het bestaande perceel met de woning;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 6,5 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De kwekerij en de woning hebben ieder een eigen ontsluiting;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf is gescheiden van de ontsluiting van de woning. Er is hierdoor vanuit geluid geen hinder te verwachten op de woning. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning is hierdoor goed;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Koetsveld 9

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 825 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 11 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Kooiweg 19

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.330 m²; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning, met als logische grens de bestaande loods;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 21 meter; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning, met als logische grens de bestaande loods;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;

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

Paddegat 7

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.168 m²; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 22 meter; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Reijerskoop 174

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt 1.400 m²; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 53 meter; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning; Het perceel is smal en lang;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;

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

Rijneveld 2

- a. Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' wordt 1.310 m²; Dit is kadastraal gezien het bestaande perceel met de woning;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 39,5 meter; Dit betreft kadastraal gezien de bestaande situatie van het perceel met de woning;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet; Feitelijk is dit perceel al jaren niet in gebruik ten behoeve van een bedrijf. Het betreft ook alleen dit perceel. Ten noorden en oosten liggen 2 niet sierteeltbedrijven met ieder hun eigen ontsluiting;
- e. Ten noorden en oosten liggen twee niet sierteeltbedrijven. Hier mogen bedrijven komen tot maximaal milieucategorie 2. Voor deze milieucategorie geldt in gemengd gebied een afstand van 10 meter. Hier wordt aan voldaan. Er liggen geen sierteeltbedrijven binnen 25 meter van het perceel. Daarbij dienden de omliggende bedrijven al rekening te houden met de bedrijfswoning. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt ook nog het volgende;
- f. Omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden;
- g. N.v.t.;

Rijneveld 15

- h. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 805 m²;
- i. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 17 meter; Dit betreft kadastraal gezien de bestaande situatie van het perceel met de woning;
- j. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- k. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- l. Akkoord;
- m. Klopt;
- n. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen.
Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat

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

- o. Zie onder g
- p. N.v.t.

Rijneveld 76

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 600 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 29 meter; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning; Het perceel is smal en lang;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning.
Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Rijneveld 83

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 1.200 m²; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning, met als logische grens de bestaande bijgebouwen;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 17 meter; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning, met als logische grens de bestaande bijgebouwen;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende.
De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt om meer dan 10 meter van de woning. Er is hierdoor vanuit geluid geen hinder te verwachten op de woning. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning is hierdoor goed;
- h. Zie onder g

- i. N.v.t.

Rijneveld 124

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 800 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 11 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Spoelwijkerlaan 3b

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 1135 m²; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning en tuin;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 28 meter; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning en tuin;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Spoelwijkerlaan 19a

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 800 m²;

- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 20 meter; Dit betreft de feitelijk situatie van het perceel met de woning, met als logische grens de bestaande kas;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Zuidwijk 27

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 1.000 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 14 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt om meer dan 10 meter van de woning. Er is hierdoor vanuit geluid geen hinder te verwachten op de woning. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning is hierdoor goed;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Zuidwijk 45

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 1.285 m²; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning en het bijgebouw.;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 17 meter; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning en het bijgebouw;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g
- i. N.v.t.

Conclusie

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

3 Beleidskader

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

4. Onderzoeken

4.1 Bodem

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

Conclusie

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

4.2 Geluid

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

Conclusie

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

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

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

- Plaatsgebonden risico (PR): als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron).

Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Conclusie

Alle verzoeken betreffen alleen een functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning of burgerwoning. Vanuit externe veiligheid zijn deze wijzigingen mogelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

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

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

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

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

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

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

Woon- en leefklimaat

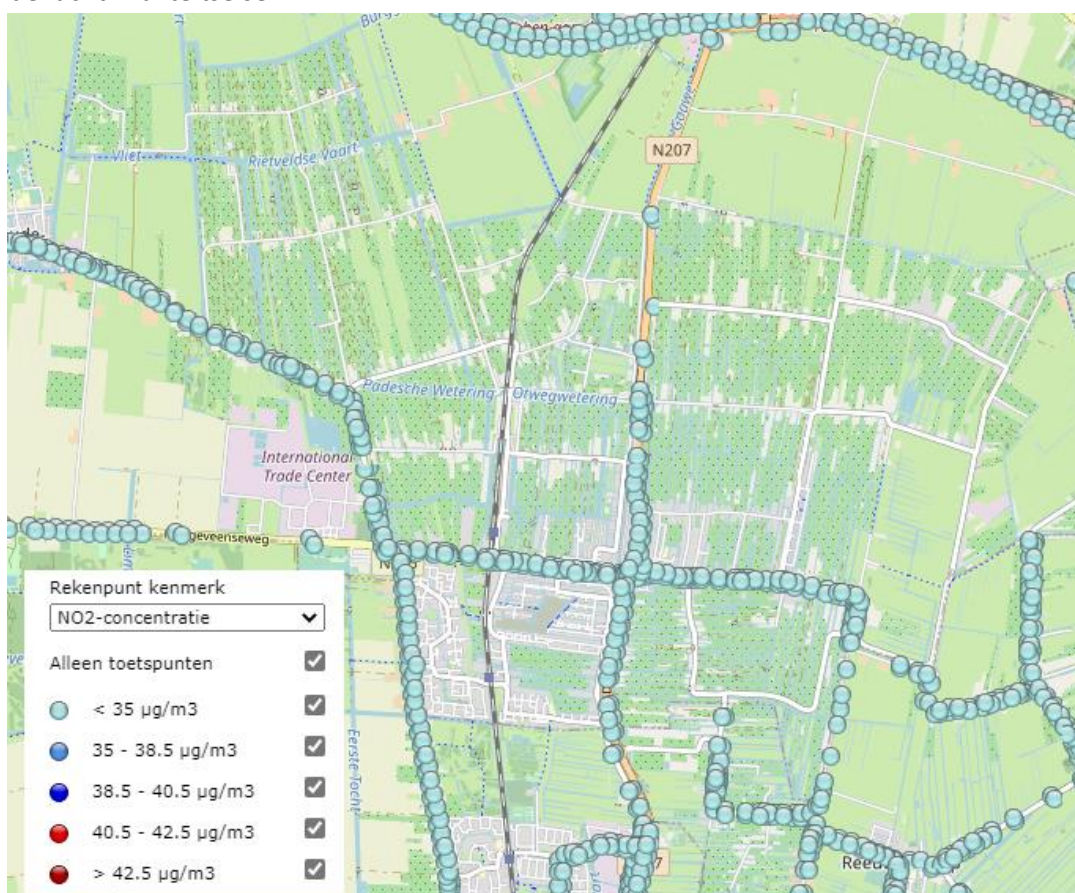
Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

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

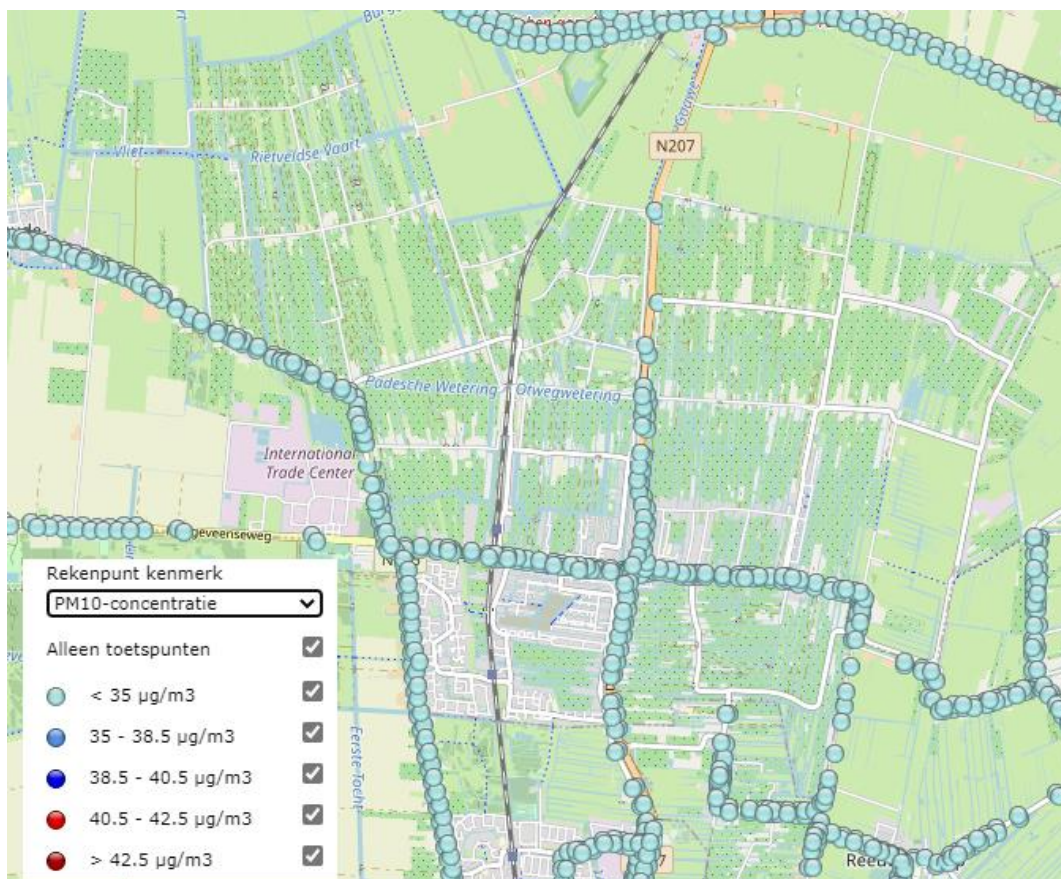
stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	-

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit

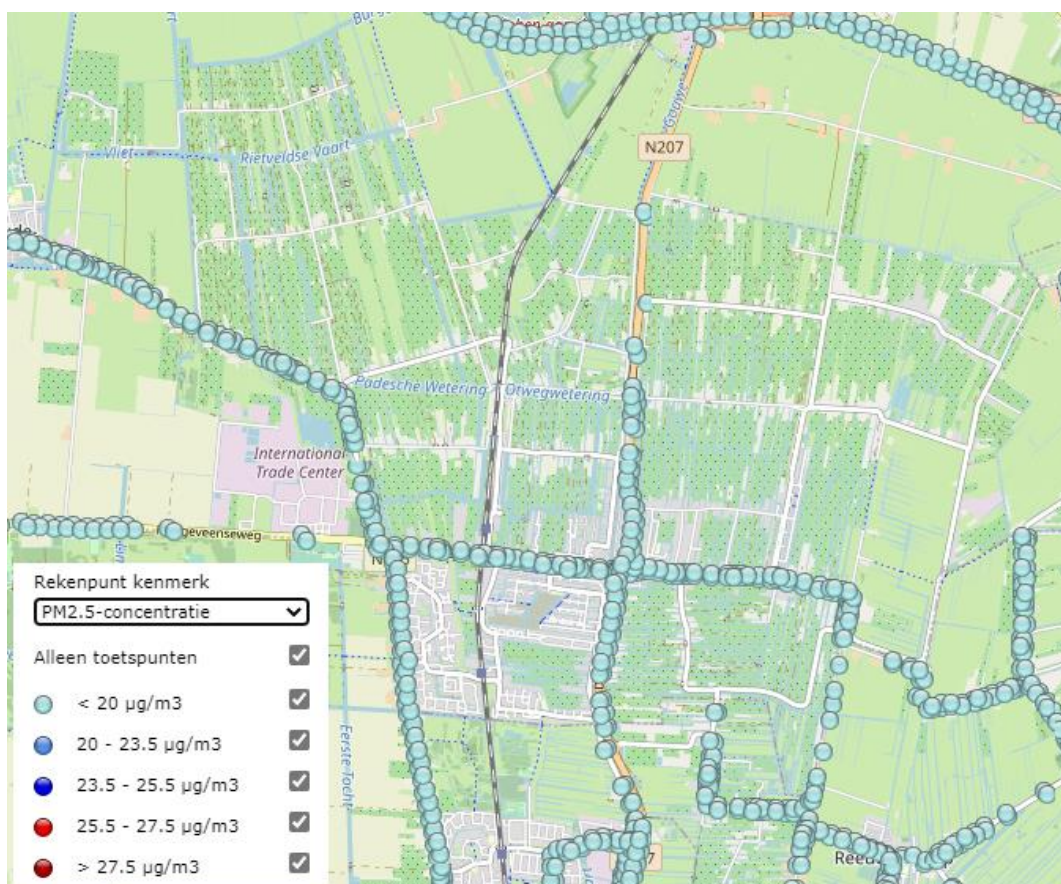
De luchtkwaliteit in het sierteeltgebied in Boskoop is beoordeeld aan de hand van de monitoringstool van de NSL. Onderstaand is, per te toetsen stof, met behulp van kaartmateriaal van de NSL in beeld gebracht of in het gebied al dan niet wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen.



Afbeelding 1 NO₂-concentratie sierteeltgebied 2019 (NSL Monitoring)



Afbeelding 2 PM10-concentratie sierteeltgebied 2019 (NSL Monitoring)



Afbeelding 3 PM2,5 -concentratie sierteeltgebied 2019 (NSL Monitoring)

Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

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

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

Conclusie

Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. De bestaande bedrijven hoeven geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wel zijn er situaties waar de ontsluiting van het sierteeltbedrijf vlak langs de woning loopt. Dit kan geluidhinder opleveren, maar is acceptabel omdat dit inherent is aan het feit dat het bedrijfswoningen zijn. Waar mogelijk zal voor het sierteeltbedrijf een andere ontsluiting worden gebruikt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wijzigt niet en wordt derhalve als acceptabel beschouwd.

Wat betreft de burgerwoning geldt dat binnen 25 meter geen sierteeltbedrijven aanwezig zijn. Er zijn twee bedrijven aanwezig tot maximaal milieucategorie 2. De afstand tot deze bedrijven is meer dan 10 meter. Daarmee is er sprake van voldoende afstand, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

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

Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op (een) activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarde vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

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

Conclusie

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

4.7 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de wet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Ter bescherming van de Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Conclusie

Aangezien alleen sprake is van de functiewijziging van bedrijfswoningen naar plattelandswoning en burgerwoning is geen sprake van negatieve effecten op de natuur.

4.8 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Conclusie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting afzonderlijk te worden aangegeven welke de gevolgen voor het plan zijn voor de waterhuishouding. Aangezien het hier enkel om omzettingen in gebruik gaat, is de waterhuishouding niet in het geding.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Hoofdopzet

Verbeelding

De percelen met de bedrijfswoningen en de daarbij behorende tuinen krijgen allemaal, binnen de sierteeltbestemming de functieaanduiding plattelandswoning. Alleen Rijnveld 2 wordt omgezet naar de bestemming Wonen.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5, 6, 7, 8, 9 en 10) bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregelen de algemene bouwregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 11 en 12) bevat de overgangs- en slotregels.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden

Aangezien alleen sprake is van functiewijziging van de bestaande bedrijfswoningen naar plattelandswoning en burgerwoning wijzigt er niets voor de omwonenden.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, conform afdeling 3.4 Awb, van 11 maart 2021 t/m 21 april 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze houdt in dat er geen bezwaar bestaat tegen het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning, maar wel het verzoek om de bijbehorende bedrijfsinrichtingen weer te geven. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn aan de tabel in paragraaf 2.1 de bedrijfslocaties toegevoegd.



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaan denrijn.nl

www.alphenaan denrijn.nl