



Gemeente Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan - herstelbesluit

Wijkdijk 36, Boskoop

Vastgesteld



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Omschrijving aanleiding.....	3
1.2	Omschrijving plangrens/ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	5
2.	Huidige en toekomstige situatie	6
2.1	Gebiedsbeschrijving	6
2.2	Beschrijving plangebied.....	7
2.3	Toekomstige situatie	7
3.	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid.....	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4.	Haalbaarheid	15
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.2	Cultuurhistorie.....	17
4.3	Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.4	Geluid.....	23
4.5	Bodem.....	24
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Besluit milieueffectrapportage	28
4.9	Wet natuurbescherming.....	29
4.10	Water en riolering	33
4.11	Kabels en leidingen	39
4.12	Vrijkomen CO2	39
5.	Juridische planopzet	41
5.1	Vormgeving.....	41
5.2	Bestemmingen	42
5.3	Verbeelding.....	43
5.4	Handhaving.....	45
6.	Uitvoerbaarheid	46
6.1	Economisch	46
6.2	Maatschappelijk	46

1. Inleiding

1.1 Omschrijving aanleiding

Op het perceel Wijkdijk 36 bevindt zich het bedrijf Gebroeders ████████ B.V. Zij zijn actief als loon- en grondbedrijf voor met name de sierteelt en als handelmaatschappij in hoogwaardige teelaarde. Daarnaast verhuurt het bedrijf grondverzetmachines. Het initiatief bestaat om het bedrijf op deze locatie uit te breiden. De beoogde ontwikkeling omvat het uitbreiden van de opslagcapaciteit voor grond en het hiertoe realiseren van een nieuwe schuur alsook het realiseren van compensatie voor groen, water en natuur. Een situatieschets is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

In de loop van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is de werknaam van het project veranderd van "Wijkdijk 34" in "Wijkdijk 36". Om deze reden is in aantal bijlagen nog de locatie Wijkdijk 34 genoemd.

1.2 Omschrijving plangrens/ligging plangebied

De locatie ligt aan Wijkdijk 36 te Boskoop. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Boskoop, sectie K, nummers 1313, 548, 526, 35399, 6850, 45880, 10035 met een gezamenlijke oppervlakte van circa 10,3 ha. Navolgend afbeelding toont de ligging van de locatie.



Ligging planlocatie. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling ligt gedeeltelijk binnen het wijzigingsplan 'Wijkdijk 34, Boskoop' (onherroepelijk vastgesteld op 28 augustus 2012 door de burgemeester en wethouders van Boskoop). Dit wijzigingsplan is in 2012 opgesteld ten behoeve van de vestiging van Gebroeders ████████ B.V. op deze voormalige agrarische bedrijfslocatie. Binnen dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak en functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loon- en

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe opslagschuur binnen de bestemming agrarisch met functieaanduiding 'gronddepot' uit het wijzigingsplan 'Wijkdijk 34, Boskoop' en het aanbrengen van nieuwe verharding ten behoeve van uitbreidingsruimte voor grondopslag binnen de bestemming agrarisch met functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop – vierde herziening'. Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingen en is daarmee in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Teneinde een passend juridisch-planologisch kader te bieden voor voorgenomen bedrijfsuitbreiding is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 een beschrijving van het gebied, de planlocatie en het planvoornemen. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 op de haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische planopzet. Tot slot gaat hoofdstuk 6 nader in op de uitvoerbaarheid.

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

Boskoop ligt in een voormalig uitgestrekt veenmoeras achter de Hollandse kuststrook met duinen en strandwallen. Het veenmoeras ontstond toen door de stijging van de zeespiegel na het smelten van het landijs van de laatste ijstijd de grondwaterspiegel omhoog kwam. Uit het moerasgebied werd het overtollige water via veenstromen zoals de Gouwe afgevoerd. Dichtbij de veenstromen is onder invloed van de zee klei afgezet. Belangrijke sporen van vroege bewoning zijn in het Boskoopse grondgebied niet aangetroffen.



Impressie huidige situatie. Bron: Google Maps, Blom Ecologie B.V.

De slagenverkaveling in het veenontginningsgebied heeft niet overal dezelfde richting. In het zuidelijk deel van Boskoop heeft de ontginning plaatsgevonden vanaf wegen langs de Gouwe en parallel aan de Gouwe (Noordeinde, Zuidwijk). De kavelrichting is hier oost-west, haaks op de noord-zuid georiënteerde ontginningsassen. In het noordelijk deel van Boskoop vormen oost-west gerichte wegen en waterlopen de ontginningsbasis: Zijde, Reijerskoop, Biezen, Laag Boskoop, Rijnveld. De

kavelrichting is hier noord-zuid. Op de koppen van de kavels vestigden zich de boeren en tuinders. Door de smalle kavels zijn de boerderijen in de lengterichting van de kavel gesitueerd en is de kopse kant aan de weg de fraaie voorgevel geworden.

In het kort is de ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente Boskoop tussen 1900 en 2000 als volgt. Rond 1900 is het ontginnings- en bebouwingsbeeld duidelijk aanwezig. Rond de brug over de Gouwe is een bebouwingsconcentratie ontwikkeld. Deze niet-agrarische bebouwing zet zich in noordelijke richting lintvormig aan weerszijden van de Gouwe door. Het plangebied aan de Wijkdijk 36 ligt in het oostelijke deel van het boomteeltgebied.

2.2 Beschrijving plangebied

Ter plaatste van de beoogde uitbreiding voor grondopslag bestaat het plangebied voornamelijk uit weidegrond en watergangen. Het maaiveld is grotendeels onverhard en voorzien van gras. Een deel van de planlocatie is in gebruik voor de teelt van buxus. Aan de noordzijde is sprake van een kleine betonnen brug ten behoeve van ontsluiting van de oostelijke landbouwpercelen. De beoogde schuur wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige grondopslag alwaar de grond reeds verhard is. Zowel ten oosten als ten westen wordt het plangebied begrensd door een watergang.

2.3 Toekomstige situatie

Inrichting

In de toekomstige situatie wordt het bedrijf in noordelijke richting uitgebreid ten behoeve van de opslag van grond. De uitbreiding omvat circa 6,3 ha waarvan circa 4,05 ha wordt verhard. Verder wordt ten behoeve van de (droge) opslag van hoogwaardige grondmengsels een nieuwe schuur van circa 5500 m² gerealiseerd ten oosten van de aanwezige opstallen, hiertoe wordt een bouwvlak aangebracht.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet verder in de toevoeging van een groot aantal vierkante meters verharding. Hiertoe worden aan de rand van het plangebied verschillende compenserende maatregelen getroffen zoals het verbreden van bestaande watergangen en creëren van een onderloopgebied.

Landschappelijke inpassing

Bij de inrichting van de locatie in de nieuwe situatie wordt rekening gehouden met landschappelijke inpassing. Voor deze inpassing heeft Watersnip Advies aan plan gemaakt. Dit plan is opgenomen in de rapportage d.d. maart 2022 met nummer 22A022 en is als bijlage bij deze rapportage gevoegd.

Bij de beoogde inpassing is rekening gehouden met de gestelde eisen vanuit Gemeente Alphen aan den Rijn, te weten: behoud doorzicht naar de achterliggende polder De Wijk, geen verstoring op het ten oosten gelegen "Belangrijk weidevogelgebied" en overeenstemming met de burens.

De ligging van de watercompensatie is bepaald in overleg met Gemeente Alphen aan den Rijn en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Aan de noordzijde is de waterberging verbreed waardoor het doorzicht vanaf de Wijkdijk naar Polder De Wijk is behouden.

Beheer

Na aanleg van de landschappelijke inpassing is het van belang de vegetatie goed te onderhouden. In de waterpartijen en langs de oevers mag geen houtige opslag ontstaan. De knotwilgen worden kort gehouden waardoor ze geen uitvalsbasis kunnen vormen voor predatorvogels. De waterberging en het onderloopgebied dient voldoende waterbergend vermogen te houden. Ook de vereiste beheermaatregelen zijn opgenomen in het plan voor de landschappelijke inpassing van de uitbreiding.

Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is de realisatie en het beheer van de landschappelijke inpassing juridisch gewaarborgd.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Planspecifiek

De schaal en aard van voorliggende ontwikkeling maken dat deze niet in strijd is met de Nationale Omgevingsvisie.

Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Planspecifiek

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het geen stedelijke ontwikkeling omvat. De ontwikkeling betreft namelijk de uitbreiding van een grond- en loonbedrijf ten dienst van de sierteelt.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is per 1 april 2019 in werking getreden. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede

leefomgevingskwaliteit. Hieraan geven ze richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Omgevingsvisie

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 augustus 2020 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Omgevingsverordening

Boom- en sierteelt

Op basis van de kaart, behorend bij de Omgevingsverordening Zuid-Holland is het plangebied gelegen binnen het boom- en sierteeltgebied. Hiervoor geldt conform artikel 6.16 onder 6 dat een bestemmingsplan bestaande bebouwing of functies, anders dan bedrijven die zich bezighouden met boom- en sierteelt en daarbij behorende voorzieningen, alsmede beperkte uitbreiding daarvan of wijziging naar een andere functie, toelaat mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied.

Voorliggend plan voorziet in de uitbreiding van een bestaand loon- en grondbedrijf aan de Wijkdijk. Dit bedrijf speelt reeds sinds lange tijd een belangrijke rol als ondersteunend toeleveringsbedrijf voor de boom- en sierteelt in dit concentratiegebied. Voorgenomen uitbreiding van dit bedrijf staat ten dienste van de boom- en sierteelt ter plaatse en draagt daarom bij aan de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied.

Ruimtelijke kwaliteit

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit bepaalt de provinciale omgevingsverordening in artikel 6.9 dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is als aan de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit worden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

De planlocatie ligt in het concentratiegebied voor boom- en sierteelt. In dit gebied is omvangrijke ontwikkeling van sierteeltbedrijven mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaand loon- en grondbedrijf. Dit bedrijf staat nagenoeg goedeels ten dienste van de boom- en sierteelt. Gezien één en ander is de conclusie dat de ruimtelijke ontwikkeling op Wijkdijk 36 dient te worden gekwalificeerd als “inpassen”.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het provinciaal beleid geen belemmering vormt voor de uitbreiding van het bedrijf op Wijkdijk 36.

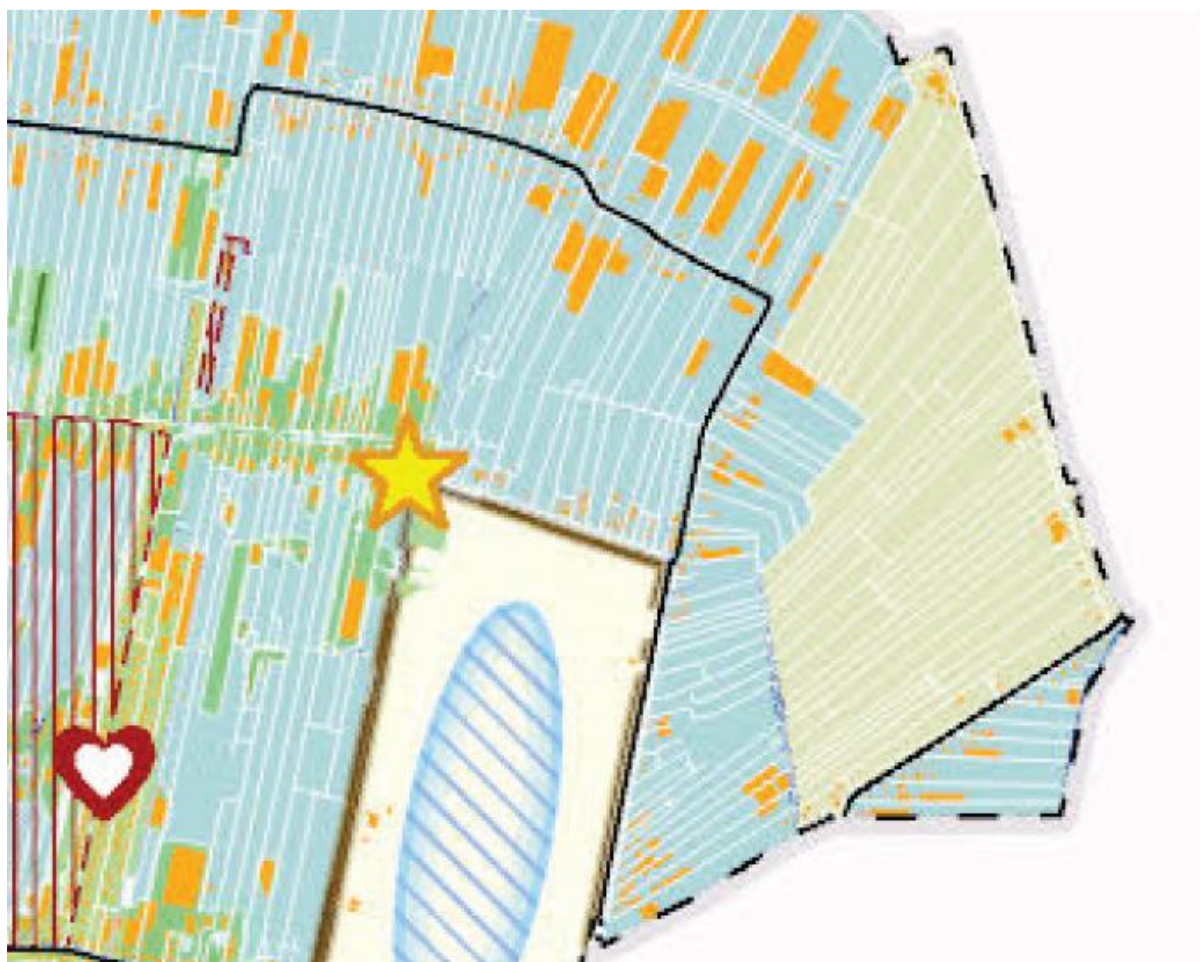
3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 1.0, Alphen aan den Rijn: “Groene gemeente met lef”

Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn de Omgevingsvisie 1.0, Alphen aan den Rijn: “Groene gemeente met lef” vastgesteld. De aanleiding voor deze omgevingsvisie is de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie schetst het toekomstbeeld voor de fysieke leefomgeving in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Met het vaststellen van een omgevingsvisie beschikt de gemeente over een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving, die ingaat op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, gezondheid en cultureel erfgoed.

Volgens de visiekaart ligt de locatie Wijkdijk 36 in Boskoop in het buitengebied. De locatie is daarbij aangeduid als “groenblauwe drager”. Een uitsnede van de visiekaart is hieronder opgenomen.



Uitsnede visiekaart

In Boskoop heeft de boom- en sierteelt prioriteit, zo stelt de omgevingsvisie. Volgens de omgevingsvisie zijn in het buitengebied, naast agrarische ondernemers, ook meer industriële en toeristisch-recreatieve ondernemers actief. De gemeente zet minder in op het bieden van uitbreidingsruimte voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. In uitzonderingsgevallen kijkt de gemeente naar mogelijkheden voor maatwerk op de bestaande locaties.

Vanwege de positie die de bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer hebben voor de sierteeltsector, is het gemeentebestuur bereid om in voorliggende situatie om op basis van maatwerk mogelijkheden te bieden voor de uitbreiding van de bedrijfslocatie op Wijkdijk 36.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop (incl. partiele herziening 2020)

Voor het gebied van de Greenport regio Boskoop e.o. is de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop (ISV) vastgesteld. Deze structuurvisie heeft betrekking op het sierteeltgebied en de gebieden daaromheen, waaronder het gebied waarin de ontwikkelingen van dit plan plaatsvinden.

De Greenport regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsierteelt - heeft een echte centrumpositie. Om die positie te kunnen vasthouden en uitbouwen, hebben de betrokken gemeenten met overtuiging gekozen voor ontwikkeling van de Greenport. De Intergemeentelijke structuurvisie is gemaakt om de ruimtelijke keuzes in samenhang te kunnen bepalen. Kernbegrippen zijn: compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. De ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Greenport Boskoop worden al langer beperkt door het ruimtelijke beleid in het Groene Hart. Mede daardoor is een achterstand ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten in balans met de omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn aanzienlijke investeringen in de infrastructuur nodig. Als gevolg van de aanwijzing als Greenport zal er ook schaalvergroting plaatsvinden.

De ambitie van de structuurvisie ligt in een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving. Een sterke Greenport wordt bereikt door de centrumfunctie te versterken, de eigen identiteit te versterken en door een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

Duurzaamheid ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik: bundelen, concentreren en herstructureren. Ook moet de wateropgave structureel geregeld worden met duurzaam waterbeheer en voldoende zoetwatervoorziening. De Greenport moet beleefbaar zijn, een uitstraling krijgen die aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied. De leefbaarheid van de omgeving wordt vergroot door verkeersoverlast te voorkomen, mede dankzij de voorgenomen infrastructurele verbeteringen. De levering van grondstoffen (potgrond) levert een bijdrage aan de vraag van de boomsierteelt naar aanvulgronden. Het voorliggende initiatief voorziet hierin.

4. Haalbaarheid

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Inleiding

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden.

Planspecifiek

Op 28 maart 2019 is het 'Parapluplan Archeologie' vastgesteld. Dit plan betreft de actualisatie en samenvoeging van de verschillende archeologische waardenkaarten van de gemeente Alphen aan den Rijn. Deze actualisatie moet gezien worden als een samenvoeging van de beschikbare waardenkaarten en bijbehorende toelichtingen tot een coherent beleid.

Op basis van dit bestemmingsplan kent het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-4'. Ontwikkelingen zijn binnen deze dubbelbestemming vrijgesteld van archeologisch onderzoek wanneer deze niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte kleiner dan 1.000 m² worden uitgevoerd.

Voorgenomen ontwikkeling blijft niet onder deze vrijstellingsgrens. Daarom is door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 5 augustus 2021 met projectcode 21040045 is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

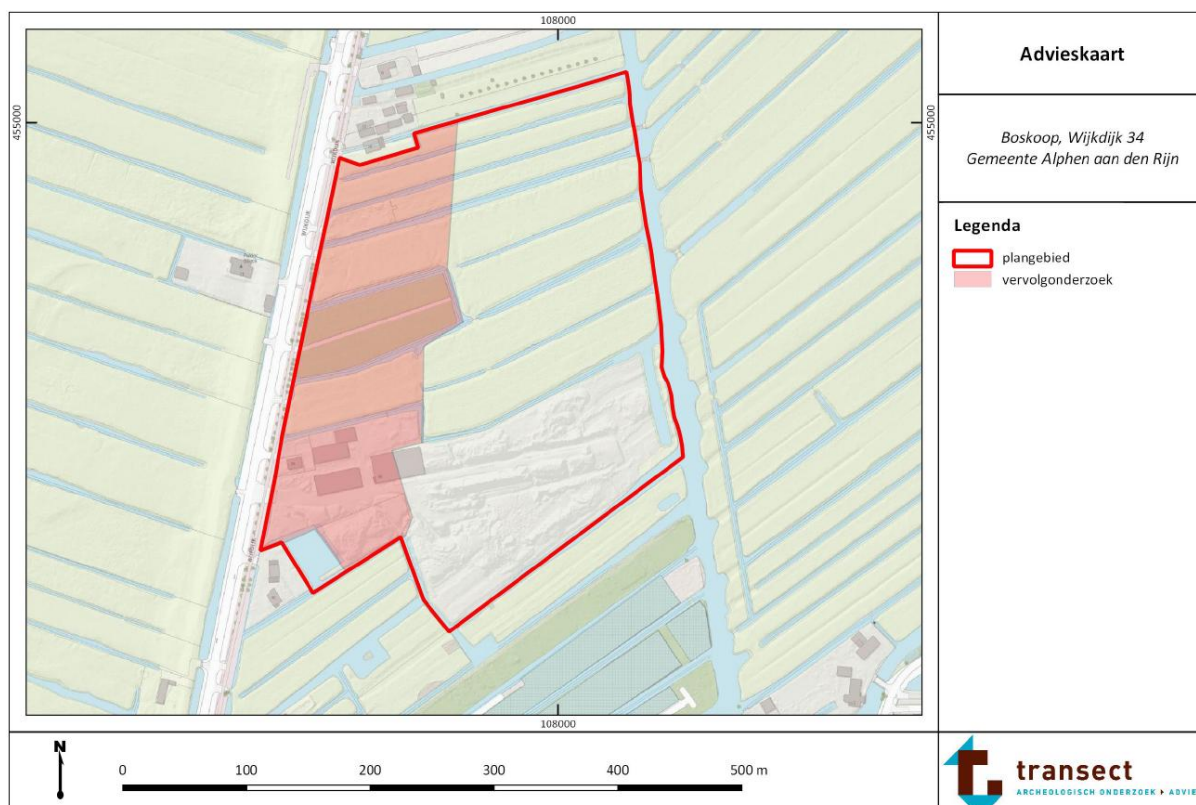
Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een archeologisch Bureauonderzoek (BO). Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting, dat wil zeggen het aan de hand van beschikbare en nieuwe informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik, bepalen van de kans dat binnen het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de Nieuwe tijd. In theorie kunnen zich dieper in de ondergrond resten uit het Laat-Paleolithicum – Bronstijd bevinden, maar gezien de relatief grote diepte van het dekzand (8 tot 9 m -Mv) en het Laagpakket van Wormer (6,5 – 7 m -Mv) worden deze niveaus buiten beschouwing gelaten. Gezien de ligging in een veengebied vanaf de Bronstijd tot aan de 16e eeuw zijn er naar verwachting geen bewoningsmogelijkheden geweest in het plangebied. Er worden namelijk geen veenstroompjes of (crevasse)geulen in het plangebied verwacht. Daarom is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van resten uit de Bronstijd tot aan de stichting van de Polder Reeuwijk in de 16e eeuw. Op een topografische kaart uit 1615 is bebouwing zichtbaar in het westen van het plangebied, aan de Wijkdijk. Het overige deel van het plangebied is onbebouwd gebleven tot de tweede helft van de twintigste eeuw.

Op basis van het bovenstaande is in een deel van het plangebied sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van bewoningsresten en sporen van landgebruik uit de Nieuwe Tijd. Deze kunnen vanaf het maaiveld aanwezig zijn.

In het plangebied bestaat het voornemen om een bedrijfsterrein te herinrichten en enkele waterbergingen aan te leggen. Om dit mogelijk te maken vinden graafwerkzaamheden plaats, die eventueel aanwezige archeologische resten in het plangebied zullen verstoren. Gezien de hoge verwachting op het aantreffen van resten uit de Nieuwe Tijd vanaf het maaiveld wordt een vervolgonderzoek geadviseerd. Deze resten worden echter alleen in het westelijk deel van het plangebied verwacht. Vermoedelijk is het afwijkende verkavelingspatroon die zichtbaar is op de Kadastrale Minuutplan (1811-1832) te relateren aan deze voormalige bebouwing (bijlage 7). Geadviseerd wordt om in deze zone een verkennend booronderzoek uit te voeren. Gezien de locatie van deze bebouwing niet geheel met zekerheid is vast te stellen, wordt geadviseerd om de percelen ten noorden van deze zone te betrekken bij het verkennend onderzoek. Daarbij kan een grens van 100 meter vanaf de dijk worden aangehouden als bufferzone, aangezien bewoning met name plaatsvond aan de dijken.

Met een booronderzoek kan de bodemopbouw, de eventuele aanwezigheid van ophooglagen en de mate van intactheid ervan worden bepaald. De zone waar vervolgonderzoek wordt geadviseerd is te zien in de verwachtings- en advieskaart). Het betreft een gebied van circa 3,4 hectare in het westen van het plangebied. De verwachtings- en advieskaart is hieronder opgenomen.



Archeologische beleids- en advieskaart

Op basis van het archeologisch onderzoek wordt in het bestemmingsplan een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen. Dit betekent dat voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden in het gebied waarvoor een archeologische verwachtingswaarde geldt, nader archeologisch vervolgonderzoek dient plaats te vinden.

Conclusie

Voor het oostelijk deel van de locatie Wijkdijk 36 vormt het aspect geen belemmering. Voor het westelijk deel zal voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden nader archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

4.2 Cultuurhistorie

Inleiding

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

Planspecifiek

Cultuurhistorische kaart provincie Zuid-Holland

Op basis van de Cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland ligt onderhavige locatie in een gebied met als kenmerk 'Veenontginning' van 'redelijk hoge waarde'. Veenontginningen zijn vanaf de 11^e eeuw ontstaan. Hierbij is de veenwildernis systematisch ontgonnen vanaf een ontginningsbasis (een rivier of gegraven wetring). Als gevolg hiervan is een verkaveling ontstaan die nog altijd karakteristiek is voor het veenlandschap: lange (smalle) stroken, van elkaar gescheiden door (afwaterings)sloten, met boerderij op de kop van de kavel. De stroken liggen veelal evenwijdig aan elkaar of vormen een waaier, als ze uitgezet zijn vanaf een kronkelende rivieroever.

De nieuw te bouwen schuur wordt gerealiseerd achter de bestaande opstallen en op ruime afstand van de Wijkdijk. Daarmee is het effect op de karakteristieke uitstraling van het gebied minimaal. Ook het beoogde gebruik van de uitbreidingsruimte voor grondopslag heeft gezien de ruimte afstand tot de Wijkdijk en tussenliggende bomen en water een beperkte invloed op de uitstraling van de omgeving.

Bestemmingsplan "Cultuurhistorie"

Dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zzaamheden)"

De relevant onderdelen uit het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. In verband daarmee is in dit bestemming de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zzaamheden)" opgenomen.

De dubbelbestemming houdt samengevat in dat voor de uitvoering van de werkzaamheden in verband met de bedrijfsontwikkeling een omgevingsvergunning benodigd is. Volgens de regels van het bestemmingsplan wordt deze vergunning alleen verleend als de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven en deze waarden niet

onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind.

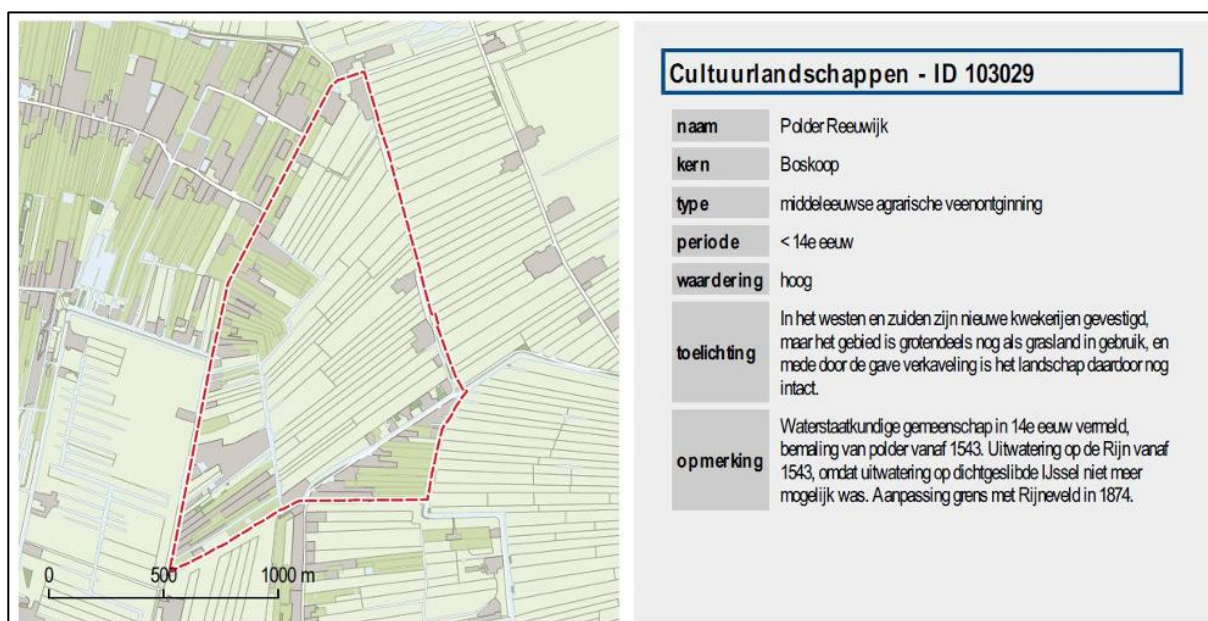
Als blijkt dat werkzaamheden leiden tot versterking of vernietiging van cultuurhistorische waarden kan de benodigde vergunning uitsluitend worden verleend als gemotiveerd dat sprake is van zwaarwegende belangen én wordt aangetoond hoe vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd, passend binnen de karakteristiek als gebleken uit de cultuurhistorische waardenkaart.

Cultuurhistorische waarden

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" zijn de kaarten Catalogus 1 Landschap, kaart ID 103029 en Catalogus 5 Oorlog en defensie, kaart 503004. Deze kaarten zijn ook toegevoegd aan het bestemmingsplan voor Wijkdijk 36.

Cultuurlandschappen

Catalogus 1 Landschap, kaart ID 103029.



Als toelichting op deze kaart is het volgende vermeld:

"In het westen en zuiden zijn nieuwe kwekerijen gevestigd, maar het gebied is grotendeels nog als grasland in gebruik, en mede door de gave verkaveling is het landschap nog in tact"

De waardering van cultuurhistorische waarde is volgens de kaart "hoog".

In de toelichting van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" staat het volgende vermeld:

"De opgenomen polders en droogmakerijen zijn van belang en van waarde voor de gemeente vanwege het inzicht dat ze geven in het ontstaan van het cultuurlandschap door de eeuwen"

heen en vanwege de herkenbare landschapsstructuur, de verkavelingspatronen en de objecten in het landschap. Deze waardering kan als volgt worden gespecificeerd:

(Middeleeuwse) polders vanwege:

- a. de kenmerkende fijnmazige lineaire verkavelingsstructuur;
- b. het (in sommige gevallen) nog aanwezige bebouwingslint dat onderdeel uitmaakt van de vroegste bewoning van de polders;
- c. de (in sommige gevallen) nog aanwezige typerende elementen binnen de landschapsstructuur zoals oude paden, oud groen, hakhoutbosjes, relictten van eendenkooi en weteringen."

Analyse

Het gebied waarvoor kaart 103029 geldt, bestaat vanuit het oogpunt van de cultuurhistorische waarden uit 3 delen.

Ten eerste betreft dit het gebied in het oostelijke deel van het op de kaart aangegeven gebied. Dit deelgebied grenst aan de Dammekade. Hier is de kenmerkende fijnmazige lineaire verkavelingsstructuur nadrukkelijk nog aanwezig. Dit gebied herbergt daarom hoge cultuurhistorische waarden.

De andere 2 te onderscheiden deelgebieden liggen aan de Wijkdijk en de Warmoeskade. In deze deelgebieden bevinden diverse kwekerijen. Als gevolg van de aanwezige omvangrijke bedrijfsgebouwen en de aanwezige grote kweekvelden is in deze gebieden geen sprake meer van een gave verkaveling van het landschap. Daarmee hebben deze delen, aan de Warmoeskade en aan de Wijk, veel beperktere waarden dan het oostelijk deel van het gebied. In het oostelijke gedeelte is namelijk sprake van een nog vrijwel open landschap.

Deze waardering van de verschillende delen van het gebied wordt bevestigd door de wijze waarop het gebied is bestemd in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied". In dit bestemmingsplan heeft het oostelijke deel van het gebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. De gronden zijn onder andere bestemd het behoud van de landschappelijke waarden in de vorm van het kenmerkende verkavelingspatroon, het open weidegebied en de daarmee samenhangende natuurwaarden zoals de aanwezigheid van weidevogels.

De andere agrarische gronden hebben de bestemming "Agrarisch". De bestemmingsomschrijving van deze bestemming geeft niet aan dat deze bestemming bedoeld is de voor bescherming van eventuele direct aanwezige waarden.





Deze bestemming staat onder ander voorzieningen voor sierteeltbedrijven met daarbij behorende functionele inrichting van de gronden toe die negatieve gevolgen kunnen hebben voor de waarden in het gebied.

Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan is hiervoor weergegeven.

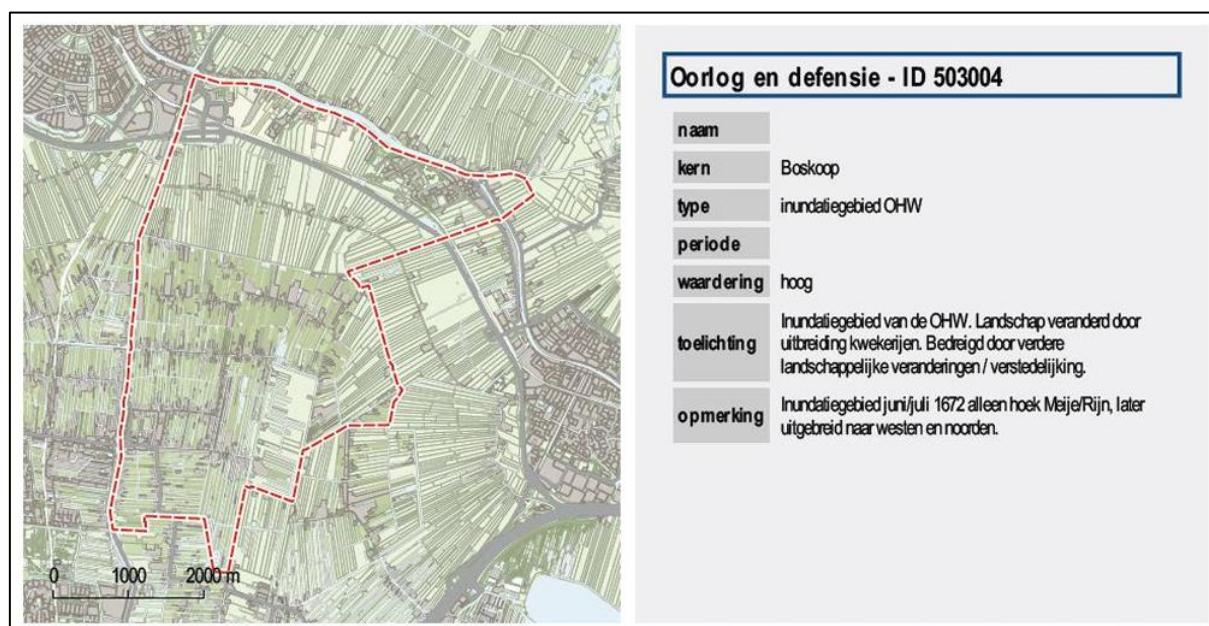
Op basis van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat het oostelijk deel van het gebied behoudenswaardige cultuurhistorische waarden bezit. Dit betreft het gebied dat op de voorgaande afbeelding is gemarkeerd. Het niet gemarkeerde deel van het gebied heeft slechts in beperkte mate cultuurhistorische waarden.

Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een gronddepot op de bestaande agrarische gronden in een deel van het gebied waar volgens bovenstaande analyse slechts in beperkte mate cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De bedrijfsuitbreiding kan daarom op basis van kaart 'Catalogus 1 Landschap, kaart ID 103029' verantwoord worden.

Oorlog en defensie

Catalogus 5 Oorlog en defensie, kaart 503004



Als toelichting op deze kaart is het volgende vermeld:

"Inundatiegebied van de OHW. Landschap veranderd door uitbreiding kwekerijen. Bedreigd door verdere landschappelijke veranderingen/verstedelijking"

De waardering van cultuurhistorisch waarde is volgende de kaart "hoog".

In de toelichting van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" staat het volgende vermeld:

Inundatiegebieden

Er zijn twee inundatiegebieden opgenomen, te weten het Inundatiegebied Boskoop (Oude Hollandse Waterlinie) en het inundatiegebied van het Leids Ontzet. Beide gebieden zijn sterk veranderd, onder meer door de uitbreiding met kwekerijen, door stedelijke uitbreiding en door droogmaking van de Noordplas. De toegevoegde waarde van het gegeven dat er sprake is geweest van inundaties is zeer beperkt en dit wordt derhalve niet van een beschermende maatregel voorzien. De waarde van de onderliggende landschappen wordt immers al beschermd via de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Uit bovenstaande blijkt dat, indien gemotiveerd kan worden dat de geplande werkzaamheden op basis van de kaart "Catalogus 1 Landschap, kaart ID 103029" verantwoord zijn, behoeven de waarden vanuit het gegeven dat er sprake is geweest van inundaties niet verder beschouwd te worden. In dit memo is geconcludeerd dat de werkzaamheden op basis van de kaart "Catalogus 1 Landschap, kaart ID 103029" verantwoord zijn. Daarom behoeft aan de waarden ten aanzien van oorlog en defensie geen verdere aandacht besteed te worden.

Conclusie

Aan de hand van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen wezenlijke beperkingen zijn om op grond van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" een omgevingsvergunning te verlenen voor de bedrijfsontwikkeling op Wijkdijk 36.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

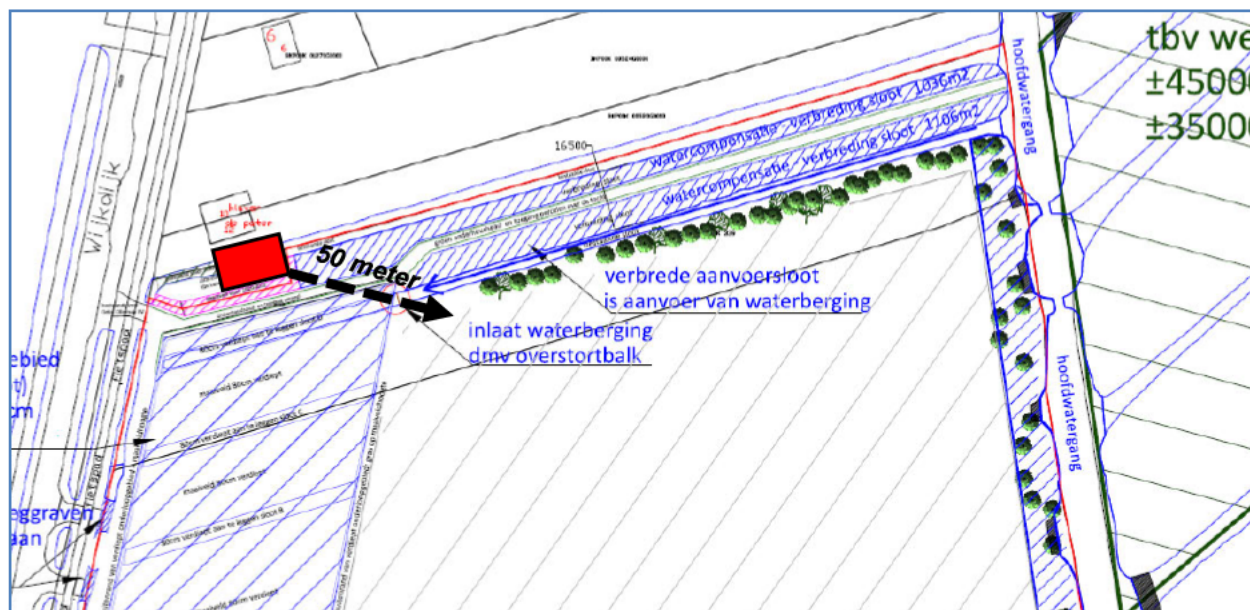
Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand heeft als doel bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de uitbreiding van een milieubelastende functie. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich milieugevoelige functies. Zo bevindt zich woonbestemmingen ten noorden, westen en zuiden van het plangebied. Onderhavig bedrijf kan op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' tot milieucategorie 3.1 worden gerekend.

Ten aanzien van de woonfuncties ten westen en zuiden van het plangebied neemt de afstand tot onderhavige bedrijfsbestemming niet af als gevolg van voorstaande ontwikkeling. Daarmee vormen deze woonfuncties geen belemmering voor het planvoornemen.

De afstand van de woning op Wijkdijk 14 tot de aanduiding een gronddepot is toegestaan, bedraagt 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Eén en ander is hieronder weergegeven.



Milieuzonering woning Wijkdijk 14

Verder is in het kader van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Peutz naar het geluid in de omgeving ten gevolge van de beoogde bedrijfsvoering. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Peutz d.d. 11 april 2025. De rapportage van dit onderzoek is bij deze toelichting gevoegd.

Uit dit onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. Verder blijkt uit deze rapportage dat nagenoeg volledig wordt voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-Brochure.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Geluid

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat de beoogde bestemming geen veroorzaker is van overmatig omgevingslawaai en moet bovendien op basis van de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Als gevolg van voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies of bestemmingen gerealiseerd.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaat geen belemmering voor voorliggend plan.

4.5 Bodem

Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Verder zijn in het belang van de bescherming van het milieu en om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken.

Planspecifiek

Teneinde te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie is door Bodeminzicht een vooronderzoek conform NEN 5727 uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek d.d. 16 juni 2021 met projectnummer B2731 zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Door middel van dit vooronderzoek is inzicht verkregen in verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreinigingen op de onderzoekslocatie Wijkdijk 36 te Boskoop. Op basis van de bevindingen wordt in dit onderzoek bovendien een onderzoekshypothese voor eventueel vervolgonderzoek opgesteld.



Verdachte deellocaties. Bron: Bodeminzicht.

Uit de resultaten van dit onderzoek komt naar voren dat op de planlocatie sprake is (geweest) van bodembedreigende activiteiten die de bodemkwaliteit mogelijk hebben beïnvloed. Hiertoe worden twee deellocaties aangemerkt (zie bovenstaande afbeelding):

- Plantenkwekerij (6000 m²): verdacht op aanwezigheid van OCB's in de bovengrond tot 0,3 m-mv
- Gedempte sloot (circa 260 m²): verdacht op aanwezigheid van (bodemvreemd) dempingsmateriaal.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging, behoudens de hierboven

genoemde deellocaties, en derhalve geen belemmering vormt voor de aanstaande uitbreiding Fase 2 van bedrijfsterrein ter plaatse. Verkennend bodemonderzoek van het gehele terrein wordt in het kader van de aanpassing van het bestemming derhalve niet noodzakelijk geacht.

In het kader van vastlegging van een nulsituatie wordt door Bodeminzicht geadviseerd locaties ter plaatse van de toekomstige opslag van grond te onderzoeken conform strategie NUL. Verder wordt in het kader van de aanvraag van een bouwvergunning geadviseerd om een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) conform strategie onverdacht (ONV-NL) te verrichten ter plaatse van het bouwvlak.

Op basis van het vooronderzoek is de locatie onverdacht voor aanwezigheid van asbest in de bodem. Een asbestonderzoek conform NEN5707 maakt derhalve geen deel uit van de onderzoeksstrategie. Uitzondering hierop wordt gevormd door de bodem ter plaatse van de beschoeiing rondom deellocatie plantenkwekerij. Wanneer uit de nog te verrichten asbestinventarisatie blijkt dat sprake is van asbesthoudende golfplaten, dient de onderzoeksstrategie te worden uitgebreid met asbestonderzoek conform NEN5707.

Conclusie

Er bestaan vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van het nieuwe bouwvlak. Ook zal voorafgaand aan de voorgenomen uitbreiding ten behoeve van grondopslag de nulsituatie worden vastgelegd en zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de verdachte deellocatie plantenkwekerij en gedempte sloot.

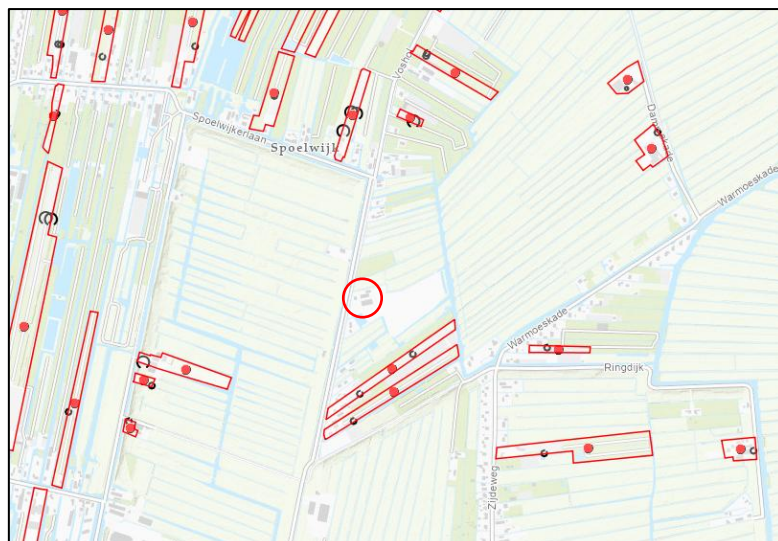
4.6 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten zoals onder meer woningen, dient de invloed van deze aspecten in beeld te worden gebracht.

Planspecifiek

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Risicokaart.



Uitsnede Risicokaart. Planlocatie rood omcirkeld

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Wel bevindt zich een aantal risicovolle inrichtingen in de omgeving. De twee meest nabijgelegen inrichtingen bevinden zich ten zuiden van de planlocatie. Dit betreft in beide gevallen bovengrondse opslag van maximaal 5000 liter propaan. Het plangebied bevindt zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van deze tanks. Bovendien worden als gevolg van voorliggend plan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor voorliggend plan.

4.7 Luchtkwaliteit

Inleiding

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan

de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:

- Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Het initiatief betreft de realisatie van één nieuwe schuur ten behoeve van de droge opslag van hoogwaardige grondmengsels en de verharding van ongeveer 3,7 ha. ten behoeve van grondopslag. Als gevolg van deze ontwikkeling ontstaan de volgende extra verkeersbewegingen:

- 10 verkeersbewegingen met een personenwagen;
- 14 verkeersbewegingen met een trekker-kipper;
- 6 verkeersbewegingen met een vrachtwagen.

De NIBM-tool is ingevuld om te bepalen of deze toename in verkeersbewegingen in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling. Ten behoeve van de berekening zijn verkeersbewegingen met trekker-kipper tot vrachtverkeer gerekend. Navolgende afbeelding toont de ingevulde NIBM-tool. Hieruit blijkt dat de extra verkeersbewegingen niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	30
Aandeel vrachtverkeer	66,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,14
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Ingevulde NIBM-tool

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

Inleiding

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moeten de milieueffecten van activiteiten die worden genoemd in de bijlage C of D van dat besluit beoordeeld worden, voordat het bevoegd gezag een besluit neemt of een plan vaststelt. Ook als de richtwaarden uit onderdeel D van het besluit niet worden overschreden moet het bevoegd gezag zich ervan vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing is vormvrij, maar aan de inhoud worden wel eisen gesteld. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk en het plan kan worden vastgesteld;
2. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn niet uitgesloten. Er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Met het opstellen van een plan mogen de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke

habitattypen en de soortenhabitats niet verslechteren. Het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Indien dat niet kan worden uitgesloten, is een plan m.e.r.-plichtig. Uit de verrichten natuuronderzoeken blijkt dat de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de soortenhabitats niet verslechteren.

Planspecifiek

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een bestaand loon- en grondbedrijf aan de Wijkdijk mogelijk. Deze ontwikkeling omvat de bouw van een schuur en het aanleggen van verharding beide ten behoeve van de (droge) opslag van grond. Hiernaast worden compenserende maatregelen getroffen ten aanzien van de toename in verharding. Deze ontwikkeling komt niet voor in de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Derhalve hoeft geen (vormvrije) m.e.r.(-beoordeling) te worden opgesteld.

Conclusie

Het Besluit milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Wet natuurbescherming

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wet natuurbescherming bezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Een ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten en ook geen nadelig effect hebben op omliggende beschermde natuurgebieden. Ook op grote(re) afstand kan sprake zijn van een negatief effect; bijvoorbeeld vanwege de uitstoot van stikstof als gevolg van een ontwikkeling.

Planspecifiek

Quick scan Wet natuurbescherming

Om vast te stellen of voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op natuurwaarden in en rond de planlocatie is door Blom Ecologie B.V. een Quickscan Wet Natuurbescherming opgesteld. De resultaten van dit onderzoek d.d. 18 juni 2021 met kenmerk BE/2021/433/r is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op basis van dit onderzoek worden de navolgende conclusies getrokken.

- Soortenbescherming
Voorafgaande de beoogde ontwikkeling dient de mogelijke aanwezigheid van grote modderkruiper in de te dempen kavelsloten inzichtelijk gemaakt te worden. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, rugstreeppad en andere amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.
- Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of een Belangrijk weidevogelgebied en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

Om een negatief effect op Natura 2000-gebieden uit te sluiten is door Van den Berg Ruimtelijke Ordening een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten van deze berekening d.d. 22 februari 2022 zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect op Natura 2000-gebied optreedt.

Tevens is in de berekening het Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' beschouwd. In dit gebied zijn nieuwe stikstofgevoelige habitattypen aangewezen, maar nog niet vastgesteld. Deze worden daarom nog niet standaard meegenomen in de berekening. Omdat de vaststelling hiervan binnen de looptijd van het nieuwe bestemmingsplan wordt verwacht, zijnde effecten voor dit gebied op voorhand wel worden beschouwd.

Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de uitbreiding van de bedrijfslocatie aan de Wijkdijk 36 niet leidt tot significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. In de bijlage zijn de rekenresultaten van de AERIUS Calculator opgenomen.

- Houtopstanden
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor grote modderkruiper (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd).

Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Maatregelen

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene Zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Dit betreft de volgende maatregelen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De kap- en graafwerkzaamhedenwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

De transformatie van weidegebied naar bedrijfsterrein en de compensatie van groen, water en natuur aan de Wijkdijk 36 is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Nader onderzoek grote modderkruiper

Blom Ecologie heeft een nader onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of de planlocatie daadwerkelijk een functie heeft voor grote modderkruiper. De rapportage d.d. 1 september 2021 met nummer BE/2021/725 van het aanvullende onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat 3 kavelsloten in het plangebied een (essentiële) functie heeft voor de grote modderkruiper. Het dempen van deze watergangen zal derhalve leiden tot negatieve effecten op de soort. De beoogde ontwikkeling (het dempen van de watergang) leidt dan ook tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming (Artikel 3.10 lid 1(b)). Er dient daarom een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd alvorens de beoogde dempwerkzaamheden gestart kunnen worden. Voor de overige werkzaamheden geldt dat er gewerkt dient te worden volgens een aantal maatregelen waarvoor een ecologisch werkprotocol opgesteld dient te worden.

Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden zal de vereiste ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Er is geen reden om te veronderstellen dat een dergelijke ontheffing niet kan worden verleend.

Weidevogelcompensatie

Op de oorspronkelijke, vochtige veenweidepercelen aan Wijkdijk 36 broedden een groot aantal weidevogels. De locatie grenst aan een 'Belangrijk weidevogelgebied'. De aanleg van de grondoverslag op Wijkdijk 36 leidt tot schade aan weidevogels. Bij de vergunningverlening voor de reeds gerealiseerde fase 1 is de voorwaarde gesteld dat het verlies van het goede weidevogelleefgebied dient te worden gecompenseerd. Dit geldt ook voor fase 2, waarin voorliggend bestemmingsplan voorziet.

Adviesbureau Watersnip heeft de schade veroorzaakt door de grondoverslag in fase 1 en fase 2 gekwantificeerd en de benodigde compensatie concreet bepaald. Eén en ander is uitgewerkt in de rapportage van Watersnip d.d. 21 juni 2018 met nummer 18A007-1. Tevens zijn in dat rapport enkele suggesties uitgewerkt, waar en op welke wijze de compensatie kan worden vormgegeven. De genoemde rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Bij het bepalen van de schade en de compensatieopgave heeft Watersnip de volgende aspecten in overweging genomen:

- Betrokken areaal
- Maatschappelijke bijdrage aan oplossen verkeersproblematiek
- Ontbreken informatie omvang compensatieverplichting bij procedure voor fase 1
- Afwachtende houding initiatiefnemer na vergunningverstrekking fase 1
- Consequenties natuurwetgeving
- Afspraak met maatschappelijke partners
- Verstoring door verkeersbewegingen
- Kwaliteit veenweidepercelen die onttrokken zijn/worden
- Voormalige grondeigenaar als weidevogelbeheerder
- Landelijke trend afname broedgevallen weidevogels

Het initiatief onttrekt 7 hectare goed weidevogelgrasland en leidt tot 5,3 hectare verstoord areaal. In totaal wordt dus 12,3 hectare negatief beïnvloed. Door het initiatief zijn na inrichting van fase 2, 11,5 broedparen verdwenen uit het gebied. Alle aspecten overwegende is de schade aan weidevogelleefgebied vastgesteld op 8 hectare goed weidevogelgrasland, dat een bijdrage levert aan een gebied met een dichtheid van 35 broedparen per 100ha.

De compensatie wordt bij voorkeur in de directe omgeving van de grondoverslag gerealiseerd. De compensatie heeft bij voorkeur een grotere mate van zekerheid en duurzaamheid middels het vastleggen van een kwalitatieve verplichting tot weidevogelbeheer. Er zijn meerdere locaties uitgewerkt op geschiktheid. Op basis van de ligging heeft het ten oosten aangrenzende gebied van [REDACTED] de voorkeur.

De compensatie op locatie [REDACTED] kan bestaan uit:

- a. Het vestigen van een kwalitatieve verplichting middels functiewijziging van landbouw naar natuur én het inrichten van de betrokken percelen met een omvang van 8 hectare.
- b. Het vestigen van een kwalitatieve verplichting middels een beheerovereenkomst voor 25 jaar (perceel behoud landbouwfunctie) én het inrichten van de betrokken percelen met een omvang van 8 hectare.

Indien er geen koppeling is met een locatie, kan de compensatie worden gekapitaliseerd. De tarieven worden in overleg tussen de betrokkenen vastgesteld. Met het vastleggen van de kwalitatieve verplichting en het ten uitvoer brengen van deze compensatie wordt de grondoverslag in zowel fase 1 als fase 2 aan de Wijkdijk 36 in Boskoop, in ecologisch opzicht uitvoerbaar en haalbaar.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Verder dient de benodigde weidevogelcompensatie op een juiste manier worden uitgevoerd.

4.10 Water en riolering

Inleiding

Watertoets

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het/de bestemmingsplan/wijzigingsplan/ruimtelijke onderbouwing van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in.

Waterbeheerplan

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) "Waardevol Water" vastgesteld. In het 'Waterbeheerplan 5 2016-2021' staat samen werken aan water staat centraal, zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Water is een maatschappelijke opgave en Rijnland wil, samen met zijn omgeving, werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem.

De hoofdamijsie is schoon en voldoende water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

- Beschermen tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagsveiligheid): preventie, adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking), en voorbereiden op een calamiteit;
- Zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied.
- Optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater.
- Zorgen voor voldoende water: niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.

Keur Rijnland 2015 en Uitvoeringsregels

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald.

Bij de Keur horen de Uitvoeringsregels. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden bij water en dijken. De Uitvoeringsregels kunnen een Zorgplicht, een Algemene regel en een Beleidsregel bevatten.

De Zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico. In de Algemene regel staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico. In de Beleidsregel staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico, waarvoor een watervergunning nodig is.

Legger Rijnland

In de Legger van Rijnland is voor alle wateren aangegeven hoe breed en diep ze moeten zijn en voor alle waterkeringen hoe hoog en hoe breed. Ook geeft de Legger weer wie waar voor welk onderhoud verantwoordelijk is. Een legger is een register waar van alle waterkeringen in het Rijnlandse beheergebied het volgende is weergegeven:

- de ligging en de vereiste afmetingen,
- wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en wat dit onderhoud inhoudt.

De legger is eind 2018 vastgesteld door het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden. Aan de hand van de Legger kan getoetst worden of een ontwikkeling invloed heeft op de bestaande wateren, waterkeringen en/of waterwerken.

Planspecifiek

Wateropgave

De wateropgaven in verband met de beoogde ontwikkeling bestaat uit de volgende onderdelen:

- Watercompensatie in verband met de toename van verharding binnen het plangebied;
- Watercompensatie in verband met het dempen van sloten.

Op beide onderdelen wordt in het vervolg nader ingegaan.

1. Watercompensatie toename verharding

Omvang waterberging

Als gevolg van de beoogde bedrijfsuitbreiding op Wijkdijk 36 ontstaat een toename aan verharding van circa 68.000m² zoals is weergegeven in de tabel Waterbalans onderdeel 1: 'Toename Verharding + alternatieve berging'.

De initiatiefnemer zou kunnen kiezen voor de traditionele manier van 'afgraven van land'. Aangezien dan totaal meer dan 10.000m² land moet worden afgegraven voor watercompensatie, dan is dat niet haalbaar binnen de eigen locatie en ook niet elders in het peilvak.

Waterbalans onderdeel 1: 'Toename Verharding + alternatieve berging'

toename verharding op bestaande terrein deel (al eerder bestemd als grondopslag)		27500	m2	
toename verharding door uitbreiding terrein na huidige bestemmingwijziging		40500	m2	
totaal toename verharding			68000	m2
compensatie-eis 15% oppervlakte vervangend water OF alternatieve berging met voldoende inhoud				

Compenserende maatregelen (alternatieve berging):				
Verdiepte waterberging-onderloopgebied : 9000m2				
polderpeil	- 2,29 NAP			
maaiveld standaard wijkdijk 34	- 1,89 NAP	(= 40cm droogligging aan randen van bedrijfsterrein)		
extreem hoog water	- 1,94 NAP	(= 35cm stijging)		
Maaiveld (verlaagd) in berging	- 2,69 NAP	max. stijghoogte bij extreem hoog water tot -1,94 NAP	0,75	m stijging
slootpeil (verlaagd) in berging	- 3,19 NAP	max. stijghoogte bij extreem hoog water tot -1,94 NAP	1,25	m stijging
inhoud waterberging:				
verlaagd weiland	7700	m2	0,75	5775 m3
verlaagde sloten (4x 65m x 5m)	1300	m2	1,25	1625 m3
Totale maximale waterbergings capaciteit				7400 m3

Wel is er een mogelijkheid om dit op te lossen in de vorm van een alternatieve wateropslag, door middel van een stapeling van water. Hiervoor is een locatie voorzien, namelijk tussen Wijkdijk 12 en 34. Uit overleg is gebleken dat het Hoogheemraadschap van Rijnland dit ziet als een gunstige locatie, omdat het goed bereikbaar is, en goed in het zicht blijft. Het is immers een nog niet veel gebruikte alternatieve waterbergingsoplossing. Daarom zal het er in het begin extra veel monitoring zijn van de werking van het systeem.

De oppervlakte van het perceel bestemd voor de piekberging is 11.400m². Het perceel bestaat uit 5 percelen weiland, met daartussen 4 sloten. Het plan is om het huidig maaiveld van het weiland met 80 cm te verlagen en de bestaande slootbodems met 80 cm te verdiepen. De buitenrand van de weilanden blijft op de originele hoogte, die heeft een drooglegging van 40cm t.o.v. het polderpeil. De buitenrand fungeert daarmee als dijkje met een 45graden talud naar het diepere uitgegraven gedeelte. De netto verdiepte oppervlakte die hierdoor overblijft is 9200m² (inclusief 1200m² slootjes). Als maximale peilstijging in de polder 'de Wijk' gaat Rijnland uit van 35 cm boven streefpeil.

In de bijlage 'waterbalans' is berekend hoeveel water in die situatie opgevangen kan worden in de alternatieve waterberging. Met die gegevens kan Rijnland berekenen hoeveel watercompensatie dit plan daarmee omvat. Vermoedelijk zal de compensatie groter zijn dan de opgave die in verband houdt met de toename van de verharding als met de beoogde ontwikkeling op Wijkdijk 36. Toch wordt de berging groot gehouden, omdat Hoogheemraadschap Rijnland heeft aangegeven dit type oplossingen tot nu toe alleen voldoende grootschalig toegepast wil zien, totdat dit soort oplossingen zich bewezen hebben. Het eventuele overschot aan compensatie wordt dan elders ingezet binnen het peilvak.

Technische constructie waterberging

De waterberging wordt gekoppeld aan een brede lengtesloot langs het terrein op Wijkdijk 36. Deze sloot staat haaks op de hoofdwatergang van het peilvak. Er zal daardoor voldoende aanvoer van water zijn tijdens situaties met hoge waterstanden. Het vollopen van de berging gaat via een stuw/overstort balk net boven (5 cm) standaard polderpeil. De overstortbreedte wordt 4 meter breed, zodat de waterberging binnen afzienbare tijd volledig kan vol lopen.

Het weer leeglopen van het gebied zal gebeuren met een vaste capaciteit per uur met een pomp. De

capaciteit moet nog met Rijnland overlegd worden. De leegloop snelheid kan ook gebaseerd worden op het doel om de opvang in 48uur weer leeg te hebben. Dat zou betekenen dat er circa 150m³/uur uit zou gaan lopen. Uit overleg met Hoogheemraadschap Rijnland is gebleken dat ook alternatieve leegloop-strategieën denkbaar zijn.

2. Watercompensatie demping

Naast de alternatieve waterberging als compensatie van de toename van de verharding, is watercompensatie nodig in verband met het dempen van sloten. Deze compensatie wordt gegraven in de vorm van afgraven van land naar water. Het gaat hier om een "1-op-1 compensatie". De onderstaande Waterbalans onderdeel 2: 'slootdemping en vervangend/compensatie water' geeft een overzicht van de te dempen sloten en de compensaties.

De compensatie vindt plaats in hetzelfde peilvak, voornamelijk aan de randen van de bedrijfslocatie op Wijkdijk 36. Een onderdeel van de compensatie is een 'natuurlijke wateropvang' aan de achterzijde van het terrein op Wijkdijk. Dit waterlichaam heeft een omvang van circa 325m x 10,80m. Het waterpeil is gelijk aan het polderpeil. De natuurlijke wateropvang wordt beplant met oeverplanten/riet en/of Olifantengras op de kade aan de oostzijde, dit is de grens met de achterliggende hoofdwatergang.

Waterbalans onderdeel 2: 'slootdemping en vervangend/compensatie water'

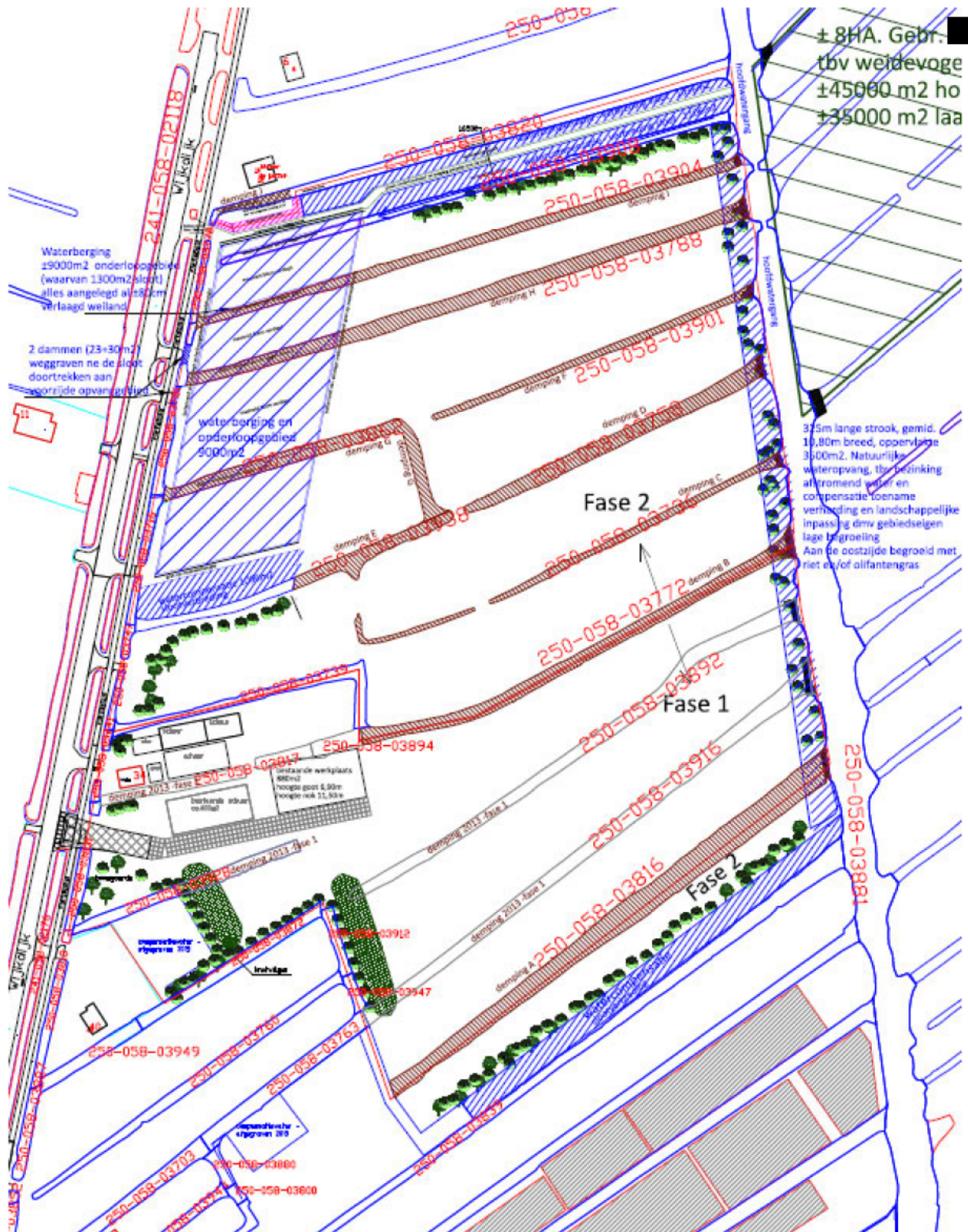
	ID- sloot	lengte	gemid. Breedte	oppervlakte dempingen	oppervlakte compensatie
eerdere watervergunning V55373, aangevraagd als saldo 0:				3300 m2	3300 m2
<i>circa 1000m2 geconstateerd tekort na uitvoering, dit wordt uitgewerkt voor nieuwe aanvraag</i>					-1000 m2 ??
Dempingen in aan te vragen watervergunning 2022					
<i>(sloten van zuid naar noord)</i>					
demping A (naast voormalig Koster)	250-058-03816			2054 m2	
demping B	250-058-03772	209	5,42	1133 m2	
demping C	250-058-03736	205	2,63	539 m2	
demping D	250-058-03758	148	6,18	914 m2	
demping E	250-058-03938	77	5,03	387 m2	
demping F	250-058-03901	154	2,94	453 m2	
demping G	250-058-03901	147	5,68	835 m2	
demping H	250-058-03788	260	5,92	1538 m2	
demping I	250-058-03904	253	3,73	944 m2	
demping J (naast wijkdijk 12)	250-058-03820			115 m2	
Compensatie in aan te vragen watervergunning 2022					
natuurlijk waterberging oostzijde Olieman (langs hoofdwatergang)					3500 m2
verbreding sloot (naast Koster)					2054 m2
Verbreding sloot	250-058-03908	(verbreding aanvoersloot van alternatieve waterberging)			1106 m2
verbreding sloot	250-058-03820				1036 m2
verbreding sloot	250-058-03938				1096 m2
gegraven sloot naast woning Wijkdijk 12					172 m2
verdiept te graven sloot A		65	5		325 m2
verdiept te graven sloot B		65	5		325 m2
verdiept te graven sloot C		65	5		325 m2
verdiept te graven sloot D		65	5		325 m2
				12212 m2	12564 m2

Voorlopig overschot

352 m2

Afstromend regenwater van het bedrijfsterrein kan zand of organische deeltjes bevatten. Dit water stroomt in de natuurlijke wateropvang, en daar kunnen eventueel deeltjes bezinken. Aan één zijde van de strook zal de oever verlaagd zijn tot het waterpeil. Bij stijging van het waterpeil kan het water daarom gewoon ongehinderd in of uit de berging stromen. Door afstromend water van het terrein, zal het gebruikelijk zijn dat het water vanuit de natuurlijk berging naar de rest van de polder stroomt en niet andersom.

De voorgestelde maatregelen in verband met watercompensatie zijn weergegeven op de afbeelding op de voorgaande bladzijde. Deze afbeelding is eveneens als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.



Maatregelen watercompensatie

Aansluiting riolering

De nieuwe bebouwing zal worden aangesloten op het gemeentelijke riool overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. Het schoon water van de nieuwe bebouwing wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen.

Regionale waterkering

Een deel van de planlocatie ligt volgens de Legger waterkeringen van het Hoogheemraadschap Rijnland in de buitenbeschermingszone van de regionale waterkering aan de Wijkdijk. Dit betekent dat voor een aantal activiteiten in deze zone een watervergunning nodig is. In verband met deze regionale waterkering is op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft als doel het belang van de waterkering te beschermen.

Conclusie

Het voorgaande leidt dat er mogelijkheden zijn om de vereiste waterberging in verband met de uitbreiding van de bedrijfslocatie op Wijkdijk 36 te realiseren. De exacte uitvoering daarvan zal in overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland worden bepaald.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die planologisch relevant zijn.

4.12 Vrijkomen CO₂

In deze paragraaf wordt ingegaan op eventuele toename van CO₂-uitstoot door i) de aanvoer van grond, ii) het afgraven van grond en iii) wijzigingen in bodembeheer.

De aanvoer van grond

Bij het toepassen/aanbrengen van nieuwe grond voert de Omgevingsdienst Midden-Holland (afgekort ODMH) namens de gemeente altijd een toets uit op de functionaliteit van de beoogde toepassing. Dat wil zeggen dat zij toetsen of de aanvoer van grond daadwerkelijk nodig of nuttig is. Argumenten hiervoor zijn bijvoorbeeld een civieltechnische grondverbetering realiseren of een benodigde ophoging van het land.

Bij de toetsing van de grondtoepassing wordt de afstand tot oorsprongslocatie voor grond niet getoetst. Hiervoor ontbreken wettelijke kaders. Het is ook niet aan de gemeente om te bepalen waar een initiatiefnemer haar grond (product) vandaan haalt. Daarentegen staat wel vast dat (her)gebruik van lokale grond een aanzienlijk duurzamere toepassing is dan uit verdere gebieden zoals Estland. Dit is echter vaak lastig te realiseren vanwege een gebrek aan lokaal aanbod. Het regionale bodembeleid is er op gericht om zoveel mogelijk grond in de regio nuttig toe te passen.

Afgraven van grond

Het afgraven van grond is wettelijk toegestaan zonder dat daarbij getoetst wordt op functionaliteit of doeleinde. Onnodig afgraven is te beschouwen als niet duurzaam maar wel toegestaan. Wederom geldt dat er geen wettelijke kaders hiervoor zijn en dat het discutabel is of de gemeente hier grenzen aan mag stellen.

Bodembeheer

Ten derde het beheer van de (veen)bodem en mogelijke broeikasgassen uitstoot. De algemene consensus is inderdaad dat het (water)beheer van veengronden bepaalt in welke mate deze broeikasgassen uitstoten (of opnemen). In welke mate de voorgenomen plannen daadwerkelijk tot een toename in uitstoot leiden is op voorhand niet in te schatten. Hier spelen veel lokale factoren een rol zoals de aanwezige percentages veen in de bodem of de variatie in grondwaterstand. De genoemde getallen zijn daardoor niet te verifiëren.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een duurzaamheidsbeleid, met doelstellingen ten aanzien van het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Dit beleid bindt echter alleen de gemeente zelf. Op dit moment zijn er ook voor de CO₂-uitstoot als gevolg van bodembeheer geen wettelijke kaders en is de rol van de gemeente hierin zeer beperkt. Mogelijk dat toekomstige afspraken vanuit het Nationaal Programma Landelijk Gebied dit soort thema's in de toekomst wel beïnvloeden/ bepalen.

De nut en noodzaak van de waterberging is een aangelegenheid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor vergunningplichtige activiteiten dient de initiatiefnemer een watervergunning aan te vragen bij het hoogheemraadschap. Deze aanvraag is voor onderhavig project gedaan en verleend.

5. Juridische planopzet

5.1 Vormgeving

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een toelichting;
- regels;
- een digitale verbeelding, die ook een analoge versie heeft.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden weergegeven. Naast een bestemming worden er ook aanduidingen en dubbelbestemmingen op de verbeelding weergegeven. Deze bestemmingen, aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn nader uitgewerkt in de regels. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd hoe de keuze van de bestemmingen tot stand is gekomen en waarom de regels zijn opgenomen.

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Niet alle begrippen worden verklaard. Slechts die begrippen waarover interpretatiekwesties kunnen ontstaan en die daardoor een eenduidige toepassing van de regels kunnen verhinderen worden toegelicht. Ook is de wijze van meten in dit hoofdstuk bepaald (artikel 2).
2. Bestemmingsregels: in het tweede hoofdstuk zijn de bestemmingsregels opgenomen. Per bestemming is aangegeven welke functies tot de bestemming worden gerekend en wat de specifieke bouw- en gebruiksregels van de gronden zijn.
3. Algemene regels: het derde hoofdstuk bevat bepalingen met een algemeen karakter. Hierin is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen, alsmede de algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
4. Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. Hieronder worden de regels, voor zover dat nodig is voor een juiste interpretatie van de juridische regeling in het plan, nader toegelicht.

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een toelichting op deze regels.

Begrippen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Het begrip 'bestaand' is in een aantal regelingen opgenomen en verklaard in de begripsomschrijving. Bij de bepaling van de bestaande situatie kan worden teruggevallen op de (veld)inventarisatiegegevens, alsmede de gemeentelijke bouw- en milieudossiers, de luchtfoto's, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de Wet

waardering onroerende zaken (Wet WOZ-gegevens), zoals deze bij de gemeente bekend waren bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Specifiek voor de woonschepen, aanlegsteigers, recreatiewoningen en stacaravans zijn rapportages en/of inventarisaties beschikbaar.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van onder meer de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Ook is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

5.2 Bestemmingen

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond. De bestemmingen worden hierna besproken.

Agrarisch

De op de kaart voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een gronddepot voor grondopslag en -overslag ten behoeve van name de sierteeltsector. Binnen het bouwvlak alleen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan van 3 meter, zijnde de mogelijkheid om keerwanden te plaatsen tussen de opslag van gronden.

Om de landschappelijke inpassing van de buitenopslag te borgen is in de gebruiksregels een bepaling opgenomen dat beplanting rondom de grondopslag dient te zijn aangelegd in stand te worden gehouden.

Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' is opgenomen ten behoeve van het uitoefenen van grondgebonden veehouderijbedrijven en het behoud van behoud van landschaps- en natuurwaarden. Deze waarden bestaan onder andere uit de aanwezigheid van weidevogels. Op de betreffende gronden vindt de weidevogelcompensatieplaats, welke nodig is in verband met de uitbreiding van het gronddepot.

Bedrijf

De op de kaart voor "Bedrijf" aangeduide gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-loon- en grondopslag': tevens een loon- en grondbedrijf met bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn binnen het bouwvlak de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken met de daarbij behorende voorzieningen, zoals wegen, parkeer-, groen- en watervoorzieningen en dergelijke. In de bouwregels zijn de maximale goot- en bouwhoogten en oppervlakten van de bebouwing aangegeven. Binnen deze bestemming is voorts één bedrijfswoning opgenomen.

Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)

Overeenkomst het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" heeft het gehele plangebied de bestemming Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)". Met deze dubbelbestemmingen worden ruimtelijk relevante cultuurhistorische belangen veilig gesteld. De basis voor de bestemming is gelegd in de themabeschrijvingen van de cultuurhistorische waardenkaart met achterliggende rapportages,

welke als bijlagen bij de regels zijn gevoegd. Uit de themabeschrijvingen van de cultuurhistorische waardenkaart blijkt wat voor bescherming in aanmerking komt en waarom.

De dubbelbestemming beschermt de niet-gebouwde objecten. Hieronder vallen werken of werkzaamheden geen bouwwerk zijnde, bijvoorbeeld een bestaande weg veranderen of een nieuwe weg aanleggen, ophogen of afgraven van gronden, dempen of aanleggen van watergangen, leggen van drainage en aanbrengen van verhardingen.

Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn regels opgenomen met de bijbehorende, aanvullende bepalingen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in uitvoeren van werken of werkzaamheden met behoud van cultuurhistorische waarden (bijvoorbeeld het verplaatsen van windakkers) en uitvoeren van werken of werkzaamheden met verstoren of vernietigen van deze waarden. Dit laatste is uitsluitend bij zwaarwegende belangen. Aanvrager kan dit aantonen door het indienen van documentatie, bijvoorbeeld foto's, een goede beschrijving en/of andere bewijsstukken of gegevens. Bij twijfel kan een cultuurhistorisch onderzoek worden opgevraagd. In de bijbehorende, aanvullende bepalingen is verder onder meer bepaald dat deskundig advies wordt ingewonnen of dat voorschriften inzake cultuurhistorie aan de omgevingsvergunning worden verbonden, als dat noodzakelijk is.

Waarde-Archeologie

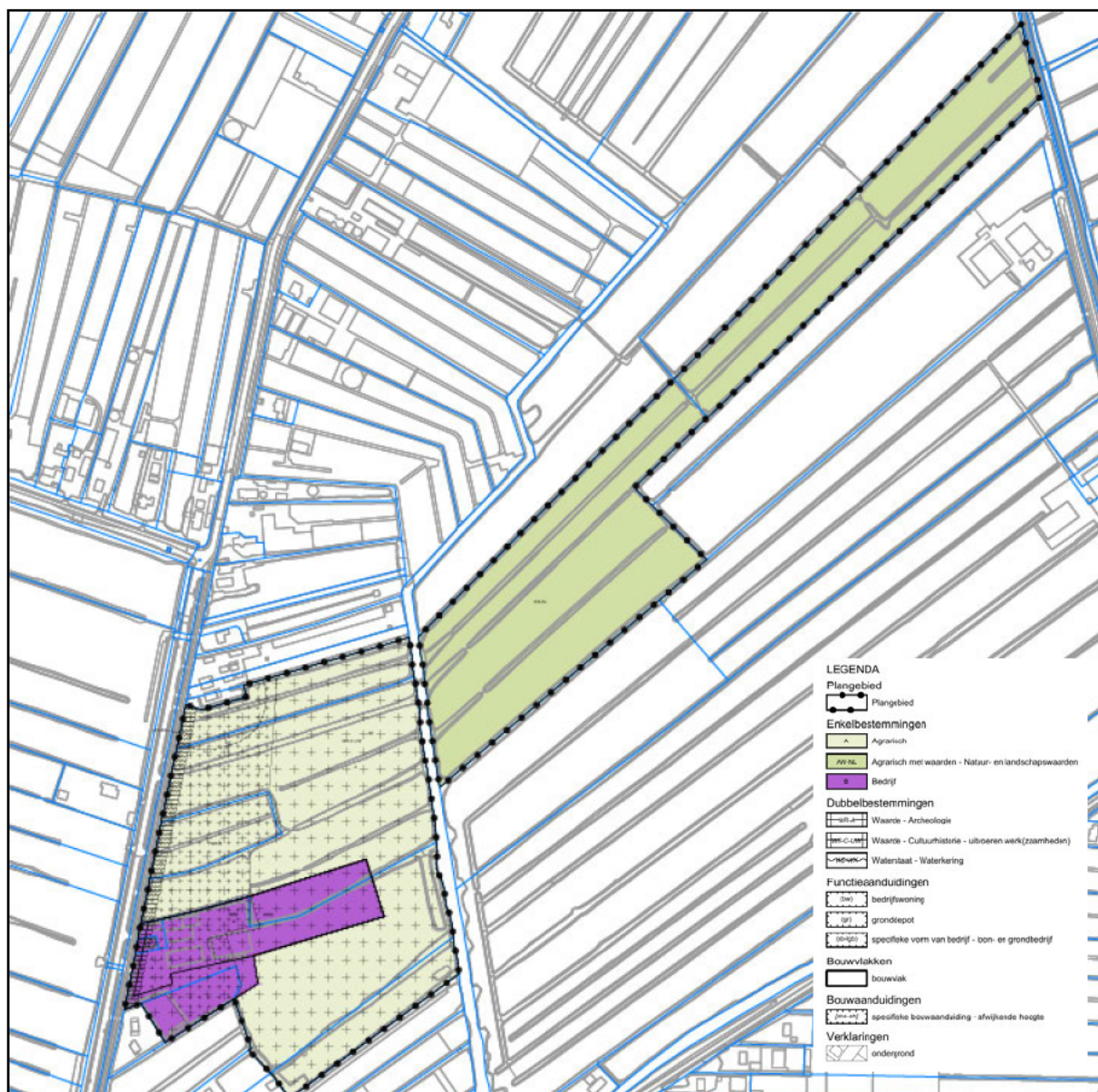
De dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" heeft als doel om de archeologische verwachtingswaarde op een deel van het terrein te beschermen. Op de gronden waarvoor deze dubbelbestemming geldt, dient eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden voordat op de locatie (graaf)werkzaamheden kunnen plaatsvinden. Wat betreft de diepten en oppervlakte waarbinnen geen onderzoek nodig is, is aangesloten bij de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4", zoals deze thans op grond van het geldende bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie" van toepassing is.

Waterstaat-Waterkering

In deze dubbelbestemming worden alle bouw mogelijkheden afhankelijk gesteld van een afwijking. Afwijking wordt verleend indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen waterstaatkundige belangen worden geschaad.

5.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Hieronder is de verbeelding weergegeven.



Verbeelding

5.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen van handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Wabo. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Vervolgens is door middel van het opnemen van diverse flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatie- en uitvoeringsproblemen zo veel mogelijk worden voorkomen, en, dat zodoende handhavingssituaties worden voorkomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente Alphen aan den Rijn met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente Alphen aan den Rijn en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Tegelijkertijd is het plan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd in het kader van de inspraak.

De provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn op 28 november 2022 over het ontwerpplan geïnformeerd. Beide instantie hebben niet gereageerd.

Omgevingsdialoog

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is een aantal informele contacten geweest met de omgeving. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op 4 maart 2023 een gesprek plaatsgevonden met de indiener van de zienswijzen en de initiatiefnemers van de beoogde ontwikkeling op Wijkdijk 36.

Separate bijlagen

Tekening nieuwe situatie Wijkdijk 36

Bodemonderzoek

Archeologische onderzoek

Quickscan Wet natuurbescherming

Rapport weidevogelcompensatie

Aanvullend onderzoek grote modderkruiper

Memo stikstofberekening

AERIUS-berekening

Tekening maatregelen watercompensatie