

Gemeente Alphen aan den Rijn

Wijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging

Toelichting

Verantwoording

Titel	Wijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging
Projectnummer	2006
Opdrachtgevers	Initiatiefnemers/eigenaren alle locaties
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	16 november 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	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Toetsing wijzingsregels	7
3.	Beleidskader	21
4.	Onderzoeken	22
4.1	Bodem.....	22
4.2	Geluid.....	22
4.3	Externe veiligheid	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	31
4.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	32
4.7	Natuur.....	33
4.8	Water.....	37
4.9	Cultuurhistorie en Archeologie	38
5.	Juridische planbeschrijving	40
5.1	Algemeen.....	40
5.2	Hoofdopzet	40
6.	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Historisch bodemonderzoek Roemer naast 9
Bijlage 2	Quickscan ecologische Roemer naast 9
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek met aanvullend onderzoek Roemer naast 9
Bijlage 4	Advies Agrarische Beoordelingscommissie Burgemeester Smitweg 17b
Bijlage 5	Nota van beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 13 oktober 2016 heeft de raad het bestemmingsplan Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp, 1^e herziening vastgesteld. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn de regels voor omzetting van een agrarisch bedrijfswoning naar plattelandswoning gewijzigd. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Vanuit het oogpunt van efficiency en kostenbesparing heeft 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 opgenomen en is de bestemming van een (voormalige) bedrijfswoning gewijzigd naar plattelandswoning. Naast deze verzoeken zit in dit wijzigingsplan ook een aantal andere wijzigingen. Het gaat om het opnemen van een bouwvlak bij twee sierteeltbedrijven, het wijzigen van het bouwvlak van twee sierteeltbedrijven, het vergroten van een aanduiding plattelandswoning, het realiseren van een compensatiewoning op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling en het herstructureren van een sierteeltbedrijf door verplaatsing van het bouwvlak. Deze verzoeken kunnen ook op basis van een wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd.

1.2 Juridische status en procedure

De percelen van de betreffende ontwikkelingen liggen in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp en opvolgende herzieningen'.

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'. De locaties waar alleen sprake is van de functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning zijn in overeenstemming met het parapluplan. Voor de locaties waar bouwvlakken worden vergroot of toegevoegd gelden de volgende dubbelbestemmingen Archeologie:

Naam plan	Perceel	Dubbelbestemming	Archeologisch onderzoek
Parapluplan Archeologie (NL.IMRO.0484.archeologie-VA01)	Burgemeester den Hollanderweg 2	Waarde – Archeologie 4	dieper dan 0,3 meter en groter dan 1.000 m2
	Burgemeester den Hollanderweg 9	Waarde – Archeologie 4	dieper dan 0,3 meter en groter dan 1.000 m2
	Burgemeester Smitweg – Dijkgraafweg	Waarde – Archeologie 4	dieper dan 0,3 meter en groter dan 1.000 m2
	Burgemeester Smitweg 17b	Waarde – Archeologie 4	dieper dan 0,3 meter en groter dan 1.000 m2
	Burgemeester Smitweg naast 93	Waarde – Archeologie 4	dieper dan 0,3 meter en groter dan 1.000 m2
	Roemer naast 9	Waarde – Archeologie 4	dieper dan 0,3 meter en groter dan 1.000 m2
	Voorweg 106	Waarde – Archeologie 4	dieper dan 0,3 meter en groter dan 1.000 m2

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 Hazerswoude-Dorp. In de volgende tabel zijn alle percelen opgenomen.

Nr.	Perceel	Ontwikkeling	Toelichting
1	Burgemeester den Hollanderweg 2, Hazerswoude-Dorp	Nieuw bouwvlak	
2	Burgemeester den Hollanderweg 9, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning en wijzigen bouwvlak	2 x
3	Burgemeester Smitweg – Dijkgraafweg, Hazerswoude-Dorp	Nieuw bouwvlak	
4	Burgemeester Smitweg 17b, Hazerswoude-Dorp	Verbreden bouwvlak	
5	Burgemeester Smitweg 55, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	
6	Burgemeester Smitweg 93, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	
7	Burgemeester Smitweg naast 93, Hazerswoude-Dorp	Nieuw bouwvlak	
8	Burgemeester ten Heuvelhofweg 28, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	
9	Burgemeester ten Heuvelhofweg 77, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	
10	Burgemeester ten Heuvelhofweg 87, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	
11	Loeteweg 13, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning naar burgerwoning	
12	Loeteweg 34b, Hazerswoude-Dorp	Huidige aanduiding plattelandswoning vergroten ivm sloop kas	
13	Loeteweg 39, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	
14	Roemer naast 9, Hazerswoude-Dorp	RvR woning	BC Stichting
15	Voorweg 79b, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	
16	Voorweg 106, Hazerswoude-Dorp	Verplaatsen bouwvlak naar Dijkgraafweg	
17	Voorweg 139, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	

2.2 Toetsing wijzigingsregels

De verzoeken, zoals aangegeven in 2.1, zijn getoetst aan de wijzigingsregels van artikel 22.3 (RvR) van het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp, tweede herziening', artikel 3.7.1 (nieuw agrarisch bouwvlak) en artikel 3.7.7 (omzetten plattelandswoning) van het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp – eerste herziening'.

Deze regels luiden als volgt:

Artikel 22.3 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van Ruimte-voor-Ruimte regeling

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch' (onbebouwd/zonder bouwvlak), 'Agrarisch met waarden (onbebouwd/zonder bouwvlak)' en/of 'Water', onder toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling ter compensatie daarvan één of meerdere compensatiewoningen toekennen. Hierbij moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- a. Het bestaande agrarische bedrijf is/wordt ter plaatse volledig beëindigd en de bestaande agrarische bestemming wordt van het perceel afgehaald en de aanwezige milieurechten (melding/vergunning) die op het bedrijf rusten, worden beëindigd;
- b. Initiatiefnemer toont aan dat een bedrijf op de huidige locatie onvoldoende bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Hierover kan advies worden ingewonnen bij een agrarisch deskundige;
- c. Initiatiefnemer toont aan dat de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling leidt tot een 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit';
- d. 'Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit' betekent voor boom- en sierteeltpercelen dat wordt voldaan aan de beleidsregels zoals opgenomen in de door de raad op 23 februari 2017 vastgestelde 'Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop' dan wel een opvolgende herziening van deze beleidsregels;
- e. Compensatie vindt plaats in de vorm van woningbouw. Eventueel is medewerking mogelijk aan een combinatie van wonen-werken of recreatie(woning). Bij woningbouw dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke woonvisies. Daarnaast worden in principe niet meer woningen toegestaan dan noodzakelijk is om het amoveren (of eventueel verplaatsen) van de bedrijfsactiviteiten te kunnen realiseren;
- f. Voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen mag één compensatiewoning (met een inhoud van maximaal 750 m³) worden gebouwd voor iedere te saneren 1.000 m² gebouwen (boven peil), 5.000 m² kassen of 2,25 ha boom- en sierteeltgrond dan wel het aantal compensatiewoningen op basis van een op dat moment gangbare berekeningswijze die recht doet aan de daardoor te verkrijgen ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- g. Bij een (sierteelt)perceel dat geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen het sierteeltconcentratiegebied, komen voor de bouw van compensatiewoningen uitsluitend de locaties in aanmerking, zoals rood omkaderd weergegeven op bijlage 1 van deze regels. In aanvulling daarop gelden de volgende voorwaarden:
 1. De bestemming 'Wonen' kan niet worden toegekend aan een perceelgedeelte dat binnen het sierteeltconcentratiegebied is gesitueerd, tenzij daarmee geen courant areaal boom- en sierteeltgebied verloren gaat en de nieuwe functie geen onevenredige beperkingen oplegt aan het functioneren van het boom- en sierteeltgebied;

2. De bestemming 'Agrarisch met waarden (onbebouwd/zonder bouwvlak)' kan alleen worden toegekend aan een perceelgedeelte dat buiten het sierteeltconcentratiegebied is gelegen;
3. Er mogen binnen alle locaties samen maximaal 10 compensatiewoningen worden gerealiseerd;
4. Percelen binnen het sierteeltconcentratiegebied komen niet in aanmerking voor de bouw van een of meerdere compensatiewoningen die ontstaan door sanering van percelen en/of daarop aanwezige bebouwing buiten het sierteeltconcentratiegebied;
- h. Bij de toekenning van de bestemming 'Water' ten behoeve van geclusterde waterberging zijn de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 22.4, tevens van toepassing;
- i. Het verkrijgen van een bouwrecht voor een compensatiewoning via saldering (het samenvoegen van bebouwing/bedrijfsoppervlak op afzonderlijke percelen) is mogelijk.

3.7.1 Ten behoeve van nieuwe agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van nieuwe agrarische bouwvlakken, met inachtneming van het volgende:

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig sierteeltbedrijf;
- b. van de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt:
 1. wanneer te verwachten is dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand bouwvlak met de bestemming Agrarisch - Sierteelt;
 2. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden beperkt;
- c. de bouw van een 1e agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan bij bedrijven met een bedrijfsvloeroppervlak van ten minste 2 ha;
- d. voor wat betreft de bouw van de bedrijfswoning dient in ieder geval te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 18 lid 18.4 'Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen' en artikel 18 lid 18.5 'Afstand van woningen tot wegen';
- e. een verzoek om planwijziging wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of voldaan is aan het gestelde in sub b onder 1 en 2;
- f. een besluit tot wijziging is pas toegestaan indien de waterbeheerder een positief advies heeft uitgebracht over de benodigde compenserende maatregelen als gevolg van eventuele demping van sloten en/of toename van verharding;
- g. op nieuwe bouwvlakken is het bepaalde in dit lid van overeenkomstige toepassing.

3.7.7 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.

Toetsing wijzigingsverzoeken

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

Burgemeester den Hollanderweg 2

Opnemen nieuw bouwvlak ten behoeve van de bouw van een bedrijfsgebouw (artikel 3.7.1):

- a. Het bedrijf is een volwaardig sierteeltbedrijf;
- b. 1: Er is op dit moment geen bestaand bouwvlak voor de realisatie van een bedrijfsgebouw;
2: de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt;
- c. Akkoord;
- d. Akkoord;
- e. Akkoord;
- f. Het stuk grond waar het bouwvlak komt is nu in gebruik als vollegrond teelt. De oppervlakte aan extra verharding wordt gecompenseerd;
- g. Akkoord.



Afbeelding 1 nieuwe situatie Burgemeester den Hollanderweg 2

Burgemeester den Hollanderweg 9

Het verbreden van het bestaande bouwvlak (artikel 3.7.1):

- a. Het betreft een volwaardig sierteeltbedrijf;
- b. 1: het bestaande bouwvlak is te smal om geconcentreerd te kunnen bouwen;
2: de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt.
- c. Akkoord;
- d. Akkoord;
- e. Akkoord;
- f. Het stuk grond waar het bouwvlak komt is nu in gebruik als containerveld. De verharding zal dus niet toenemen;
- g. Akkoord.



Afbeelding 2 nieuwe situatie Burgemeester den Hollanderweg 9

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

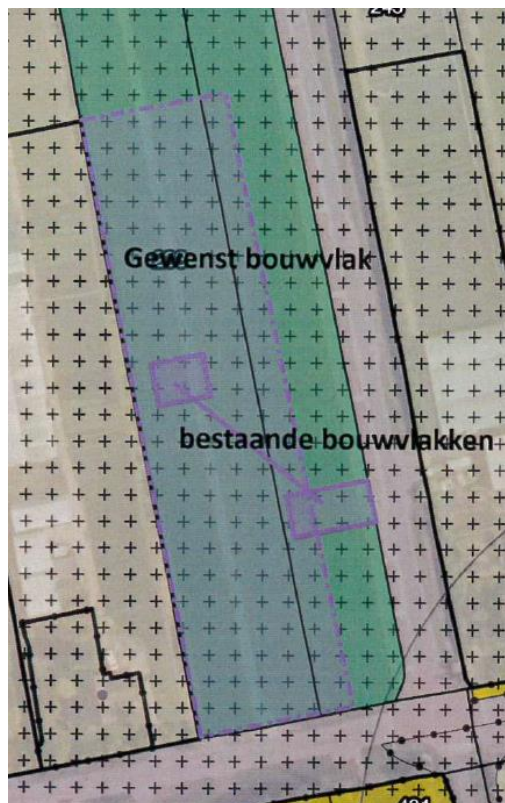
- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 794 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 15,5 meter; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- 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.

Burgemeester Smitweg/Dijkgraafweg

Opnemen nieuw bouwvlak ten behoeve van de bouw van een bedrijfsgebouw (artikel 3.7.1):

- a. Het bedrijf is een volwaardig sierteeltbedrijf;
- b. 1: Er zijn op dit moment 2 losse kleine bouwvlakken aanwezig, waardoor er geen volwaardige bedrijfsloods kan worden gerealiseerd;
2: de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt;
- c. Akkoord;
- d. Akkoord;
- e. Akkoord;
- f. Het stuk grond waar het bouwvlak komt is nu in gebruik als vollegrond teelt. De oppervlakte aan extra verharding wordt gecompenseerd;
- g. Akkoord.



Afbeelding 3 nieuwe situatie Burgemeester Smitweg/Dijkgraafweg

Burgemeester Smitweg 17b

Het verbreden van het bestaande bouwvlak (artikel 3.7.1):

- a. Om aan te tonen dat sprake is of kan zijn van een volwaardig sierteeltbedrijf is advies gevraagd aan de Agrarische Beoordelingscommissie. De commissie heeft het bedrijf bezocht en heeft op 29 oktober 2021 het volgende advies uitgebracht:
De kwekerij zal bij het in productie zijn van de volledige teeltoppervlakte van circa 7.000 m² de omvang hebben van een agrarisch deeltijdbedrijf in de categorie van een halve tot een volledige arbeidskracht. Om het gewenste doel te kunnen bereiken is de beoogde nieuwbouw van een tunnelkas van 150 à 200 m² alsmede de vervanging van de bestaande tunnelkas door een Romneyloods van circa 100 m² noodzakelijk voor een doelmatige (voortzetting van de) agrarische bedrijfsvoering.
- b. 1: het bestaande bouwvlak is te smal om geconcentreerd te kunnen bouwen;
2: de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt, zie ook het ABC advies van 29 oktober 2021.
- c. Akkoord;
- d. Akkoord;
- e. Akkoord;
- f. Het stuk grond waar het bouwvlak komt is nu in gebruik als vollegrond teelt. De oppervlakte aan extra verharding wordt gecompenseerd;
- g. Akkoord.



Afbeelding 4 nieuwe situatie Burgemeester Smitweg 17b

Burgemeester Smitweg 55

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 1.050 m²; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning en is de logische grens met de kwekerij;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 60 meter; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning en is de logische grens met de kwekerij; 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.

Burgemeester Smitweg 93

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 740 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 15 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.

Burgemeester Smitweg naast 93

Het opnemen van een bouwvlak (artikel 3.7.1):

- a. Het betreft een volwaardig sierteeltbedrijf;
- b. 1: er is nog geen bouwvlak aanwezig, waardoor de bouw van een bedrijfsgebouw niet mogelijk is;
2: de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt.
- c. Akkoord;
- d. Akkoord;
- e. Akkoord;
- f. Het stuk grond waar het bouwvlak komt is nu al verhard (plein en containerveld). De oppervlakte aan verharding zal dus niet toenemen, waardoor compensatie niet nodig is;
- g. Akkoord.



Afbeelding 5 Bestaande situatie



Afbeelding 6 Nieuwe situatie

Burgemeester ten Heuvelhofweg 28

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 550 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 18 meter; Dit betreft kadastraal gezien de 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.

Burgemeester ten Heuvelhofweg 77

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 635 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 9 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.

Burgemeester ten Heuvelhofweg 87

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

- 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 9 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.

Loeteweg 13

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning bestaat uit 2 delen en wordt aan de westzijde 615 m² en aan de oostzijde 370 m² (totaal 985m²);
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 19 meter; Dit betreft feitelijk gezien de 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.

Loeteweg 34b

Het vergroten van de bestaande aanduiding plattelandswoning (artikel 3.7.7). De eigenaar heeft de bestaande cabrioletkas gesloopt en wil dit deel in gebruik nemen voor privé doeleinden:

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt, na de uitbreiding (800 m²), 1.500 m²; Door sloop van de kas wordt dit deel niet meer ten behoeve van de kwekerij gebruikt;

- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 70 meter; Het toe te voegen deel van de kwekerij ligt schuin achter de woning is en is smal en lang;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. De woning is al bestemd als plattelandswoning, alleen het erf wordt uitgebreid;
- h. Zie onder g;
- i. N.v.t.

Loeteweg 39

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 1700 m²; Dit betreft de feitelijke situatie van het perceel met de woning en de tuin aan de andere kant van de ontsluiting. Hier vinden geen kwekerijactiviteiten plaats;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 22 meter; Dit betreft feitelijk gezien de 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.

Roemer naast 9

Aan de Roemer ligt ten zuiden van nummer 9 het kadastrale perceel 1785, dat ca. 1.080 m² groot is. Momenteel maakt dit perceel onderdeel uit van een groter sierteeltperceel en heeft de bestemming 'Agrarisch – Sierteelt'. Dit deel van de Roemer ligt volgens de Transformatievisie Nieuwe Waarde in een van de transformatiegebieden. In deze gebieden is het mogelijk om sierteeltgronden te transformeren naar o.a. Wonen. Op het perceel is hierdoor ruimte voor het realiseren van een extra woning. Hiervoor maakt de initiatiefnemer gebruik van de ruimte-voor-ruimte regeling. Het benodigde bouwcontingent koopt de initiatiefnemer van de Stichting Maatschappelijk Vastgoed. De nieuwe woning kan onder voorwaarden op het perceel worden gerealiseerd. Zo mag de inhoud van de woning maximaal 750 m³ worden en de oppervlakte van het erf maximaal ca. 1.000 m² bedragen.

De locatie van de nieuwe woning sluit aan bij het rijtje woningen van de Roemer 3 t/m 9. Door de nieuwe woning dezelfde maatvoeringen, zoals goot- en bouwhoogte, toe te kennen

en het feit dat dezelfde welstandeisen als de directe omgeving gelden, kan de nieuwe woning goed in het bebouwingslint van de Roemer worden ingepast.

Het realiseren van een burgerwoning met toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling (Artikel 22.3):

- a. Er wordt gebruik gemaakt van het bouwcontingent van een eerder gestopt bedrijf; Dit bouwcontingent komt van de Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop; Het perceel zelf wordt al niet meer voor de teelt gebruikt;
- b. Het perceel ligt in een van de transformatiegebieden, zoals opgenomen in de Transformatievisie Een Nieuwe waarde;
- c. Het perceel ligt aansluitend aan de bestaande rij woningen op nr. 3 t/m 9 en past hiermee in de omgeving; De ruimtelijke kwaliteit is elders in het gebied bereikt door sanering van een sierteeltbedrijf;
- d. Dit plan voldoet aan de beleidsregels m.b.t. het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling;
- e. Er wordt één compensatiewoning gerealiseerd van maximaal 750 m³;
- f. Een deel van het bouwcontingent (0,8) komt van de locatie Reijerskoop tussen 102 – 114 (wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging). Het resterende deel komt van de Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop (Tuinstraat);
- g. Akkoord;
- h. N.v.t.;
- i. Akkoord.



Afbeelding 7 *bestaande situatie*



Afbeelding 8 *nieuwe situatie*

Voorweg 79b

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 3.153 m²; Het betreft kadastraal gezien het bestaande perceel met de woning; Langs de Voorweg zijn veel grote woonpercelen;

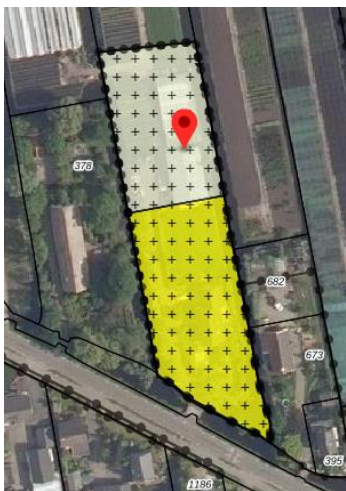
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 16,5 meter;
- a. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- b. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- c. Akkoord;
- d. Klopt;
- e. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de 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;
- f. Zie onder g;
- g. N.v.t.

Voorweg 106

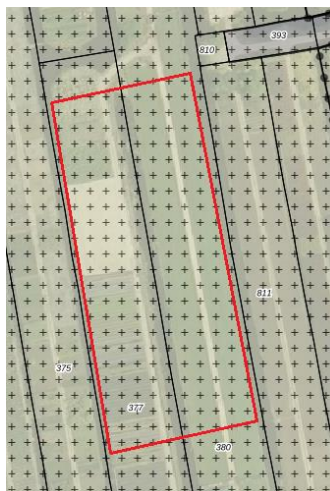
Boomkwekerij D. Van der Zwet heeft een oppervlakte van 3,3 hectare met daarop een kas van 1500 m² en een loods van 250 m². Net als bij vele andere kwekerijen aan de Voorweg is het bedrijfscentrum achter de woning gelegen en worden bedrijf en woning via één brug of dam ontsloten op de Voorweg. Nu het project 'Verlengde Roemer' is afgerond, ontstaat er voor de kwekerij de mogelijkheid om het bedrijf opnieuw in te richten waarbij het nieuwe bedrijfscentrum achterop de kwekerij komt te liggen en wordt ontsloten via de Dijkgraafweg. Dit heeft als voordeel dat het bedrijfscentrum niet meer achter en naast diverse woningen, maar aan de nieuwe rondweg ligt. Aangezien het bedrijfsterrein op de Voorweg is georiënteerd en er achterop het perceel geen bouwvlak aanwezig is, wordt een nieuw bedrijfscentrum gecreëerd achterop de kwekerij met een ontsluiting op de Dijkgraafweg. Hiervoor wordt een nieuw bouwvlak opgenomen. Het bestaande bouwvlak wordt verwijderd. Bij het plaatsen van het nieuwe bouwvlak is rekening gehouden met de mogelijkheid de Dijkgraafweg te kunnen doortrekken. Ook is voldoende ruimte om te parkeren en vrachtwagens te kunnen manoeuvreren. Er zal namelijk voor het bedrijfsgebouw een plein worden gerealiseerd met voldoende parkeergelegenheid.

Het verplaatsen van het bouwvlak (artikel 3.7.1):

- a. Het betreft een volwaardig sierteeltbedrijf;
- b. 1: het bestaande bouwvlak wordt verplaatst naar de Dijkgraafweg;
2: de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt. Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheid tot het ter plaatse doortrekken van de Dijkgraafweg naar verderop gelegen bedrijven;
- c. Akkoord;
- d. Akkoord;
- e. Akkoord;
- f. Het stuk grond waar het bouwvlak komt is nu gedeeltelijk in gebruik als vollegrond teelt. De oppervlakte aan extra verharding wordt gecompenseerd;
- g. Akkoord.



Afbeelding 9 te verwijderen bouwvlak Voorweg



Afbeelding 10 nieuw bouwvlak
Dijkgraafweg

Voorweg 139

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

- 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 4 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.

Conclusie

Wat betreft het omzetten van de bedrijfswoningen geldt dat 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. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wijzigt niet en wordt derhalve als acceptabel beschouwd.

Wat betreft het opnemen of wijzigen van bouwvlakken geldt dat in alle gevallen sprake is van volwaardige bedrijven die de bouwvlakken nodig hebben voor hun bedrijfsvoering. Omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun ontwikkelmogelijkheden.

Wat betreft het realiseren van de nieuwe burgerwoning langs de Roemer geldt dat deze voldoet aan alle voorwaarden en dat uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de woning vanuit alle omgevingsaspecten mogelijk is.

Gelet op voorgaande zijn er geen bezwaren om medewerking te verlenen aan de ingediende verzoeken.

3 Beleidskader

Het bestemmingsplan Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp, 1^e herziening 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.

Onderzoek

Een aantal verzoeken betreft alleen een functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning. Feitelijk wijzigt er hierdoor niks. Een bodemonderzoek is voor deze situaties niet nodig. Voor het opnemen of wijzigen van de bouwvlakken geldt dat de gronden al voor de sierteelt werden gebruikt. Verschil is alleen dat op deze gronden nu ook gebouwd kan worden. Een bodemonderzoek is voor deze situaties niet nodig.

Voor het realiseren van de nieuwe burgerwoning langs de Roemer geldt dat wel sprake is van het realiseren van een nieuwe functie. Daarom is voor deze locatie en historisch bodemonderzoek uitgevoerd (rapport Grondslag, d.d. 15-09-2020). De conclusie van het onderzoek is dat op de onderzoekslocatie de volgende potentiële verdachte deellocaties zijn aangemerkt.

- *Toepassing van bestrijdingsmiddelen (OCB):* in verband met de functie van de onderzoekslocatie als kwekerij en op basis van de bodemkwaliteitskaart, kunnen in de bovengrond van het terrein verhogingen aan bestrijdingsmiddelen worden verwacht. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de bouw een verkennend bodemonderzoek naar bestrijdingsmiddelen uit te voeren;
- *Mogelijke asbestverontreinigingen:* in verband met de asbestverdachte beschoeiing moet strikt genomen de bodem grenzend aan de asbestverdachte beschoeiing worden aangemerkt als verdachte deellocatie voor asbest. Dit geldt ook voor de waterbodem. Geadviseerd wordt om de waterbodem enkel te onderzoeken op een asbestverontreiniging indien werkzaamheden in de waterkant en/of waterbodem zullen plaatsvinden. Daarnaast wordt de eventuele fundatie onder de asfaltverharding vooralsnog aangemerkt als asbestverdacht.

Conclusie

Alle verzoeken zijn vanuit het aspect bodem mogelijk. Voor de Roemer naast 9 geldt wel dat bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de woning een verkennend bodemonderzoek en een asbestonderzoek moet worden uitgevoerd.

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 gezoneerde industrieterreinen.

Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone.

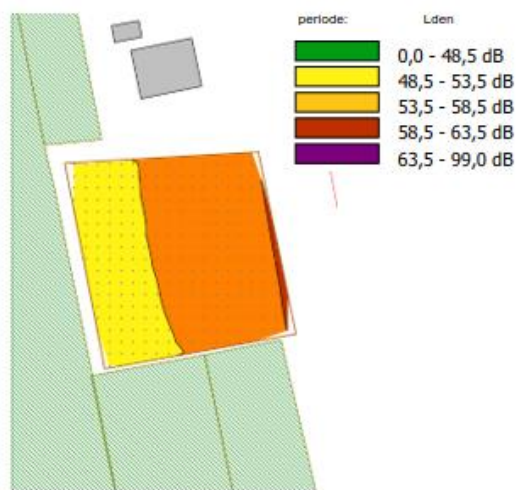
Onderzoek

Bijna alle verzoeken betreffen alleen een functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning of het opnemen en aanpassen van bouwvlakken ten behoeve van sierteeltbedrijven. Er worden geen geluidgevoelige 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.

Op de locatie Roemer naast 9 wordt een nieuwe woning en dus een geluidsgevoelige bestemming toegevoegd. Voor deze locatie is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. d.d. 12 november 2020. Uit het onderzoek blijkt (afbeelding 10 en 11) dat de geluidbelasting in het gele gebied hoger is dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Aanvraag van hogere waarden is mogelijk. De geluidbelasting in het oranje gebied is hogere dan de maximale ontheffingswaarde. De gevels van een woning in het oranje gebied zullen daarom doof uitgevoerd worden en zijn dan uitgesloten van toetsing.



Afbeelding 11 Geluidbelasting op 1,5 meter hoogte



Afbeelding 12 Geluidbelasting op 4,5 meter hoogte

In het hogere waarde beleid van Alphen aan den Rijn is bepaald dat een woning slechts 1 dove gevel mag hebben. Daarom is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd (Cauberg Huygen B.V. 18 februari 2021), waarbij bepaald is op welke afstand de woning nog aan deze voorwaarde kan voldoen. Ook is in dit aanvullend onderzoek getoetst aan de overige voorwaarden uit het hogere waarde beleid, zoals de voorwaarde dat de woning 1 geluidluwe gevel moet hebben. Conclusie van het onderzoek is dat de woning op een afstand van 7 meter uit de erfgrans kan worden uitgevoerd conform het hogere waarde beleid. Bij deze afstand dient wel een hogere waarde verleend te worden van 53 dB en daarnaast zal de voorgevel doof worden uitgevoerd.

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

De verzoeken betreffen alleen een functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning en het opnemen of aanpassen van bouwvlakken bij sierteeltbedrijven. In één geval wordt een gevoelige functie toegevoegd (woning Roemer naast 9). Nabij dit perceel zijn geen risicobronnen aanwezig. Vanuit externe veiligheid zijn alle wijzigingen daarom 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

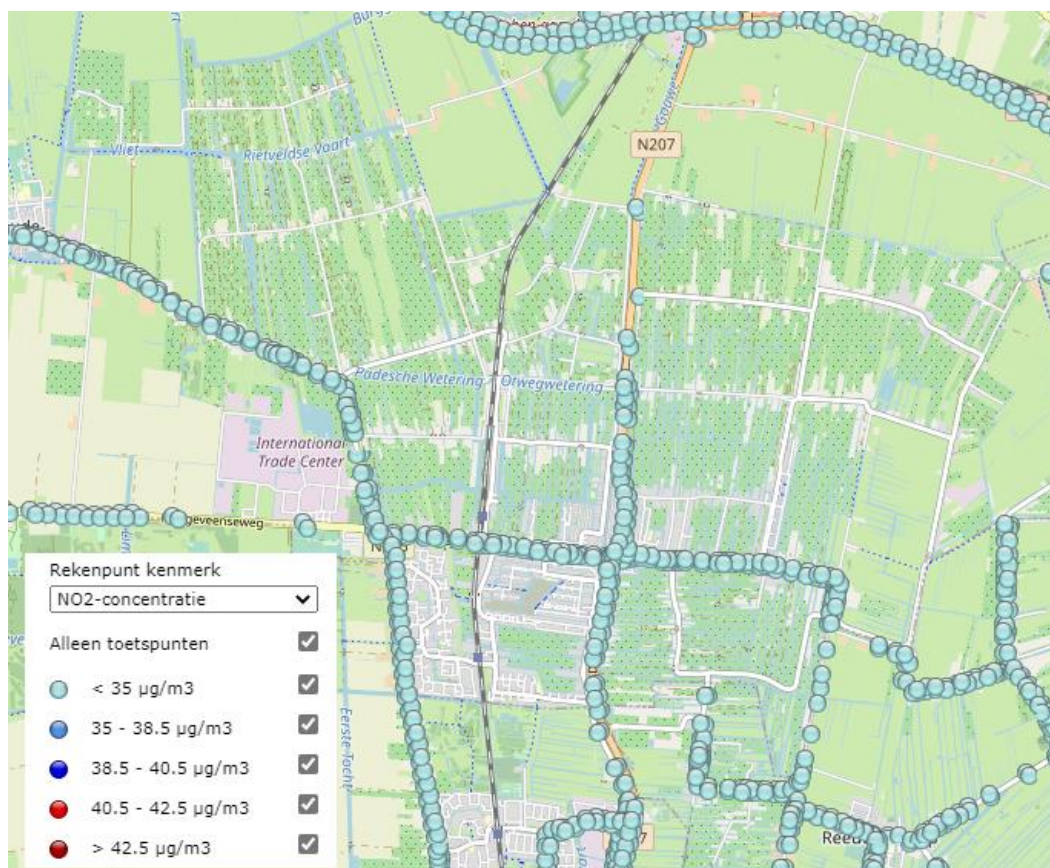
Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

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.

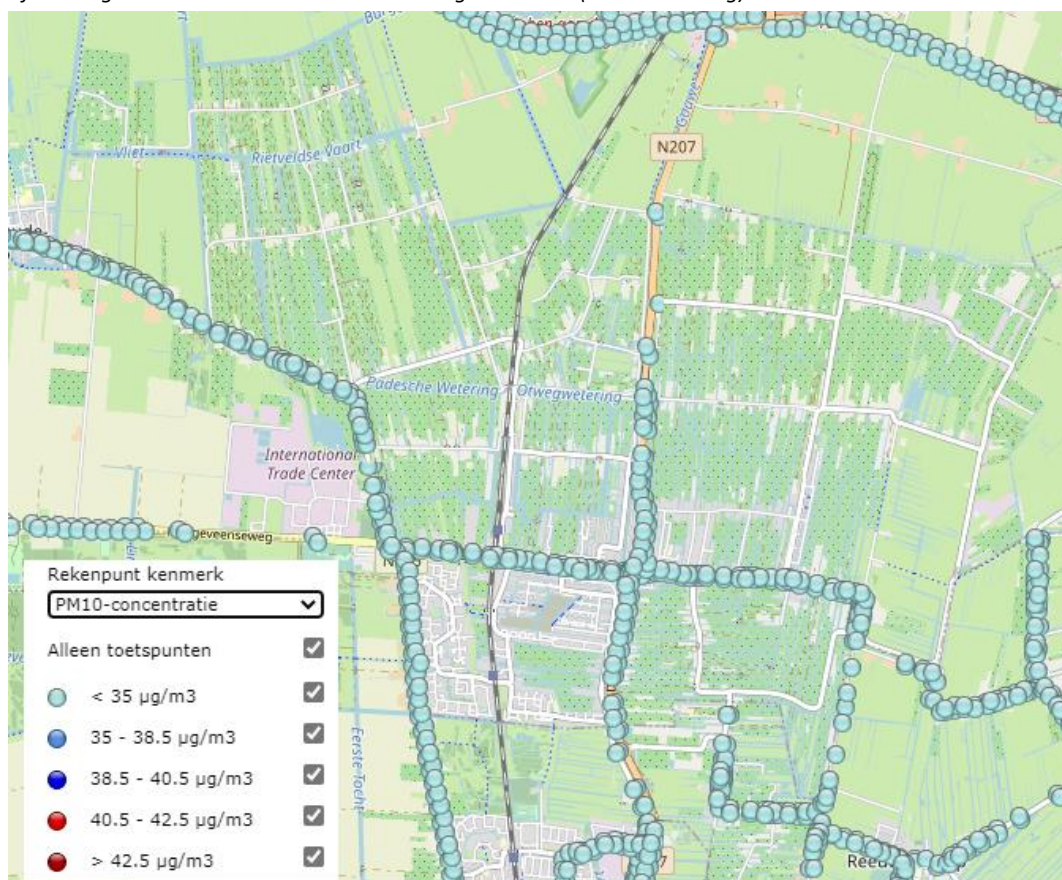
stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	-

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit

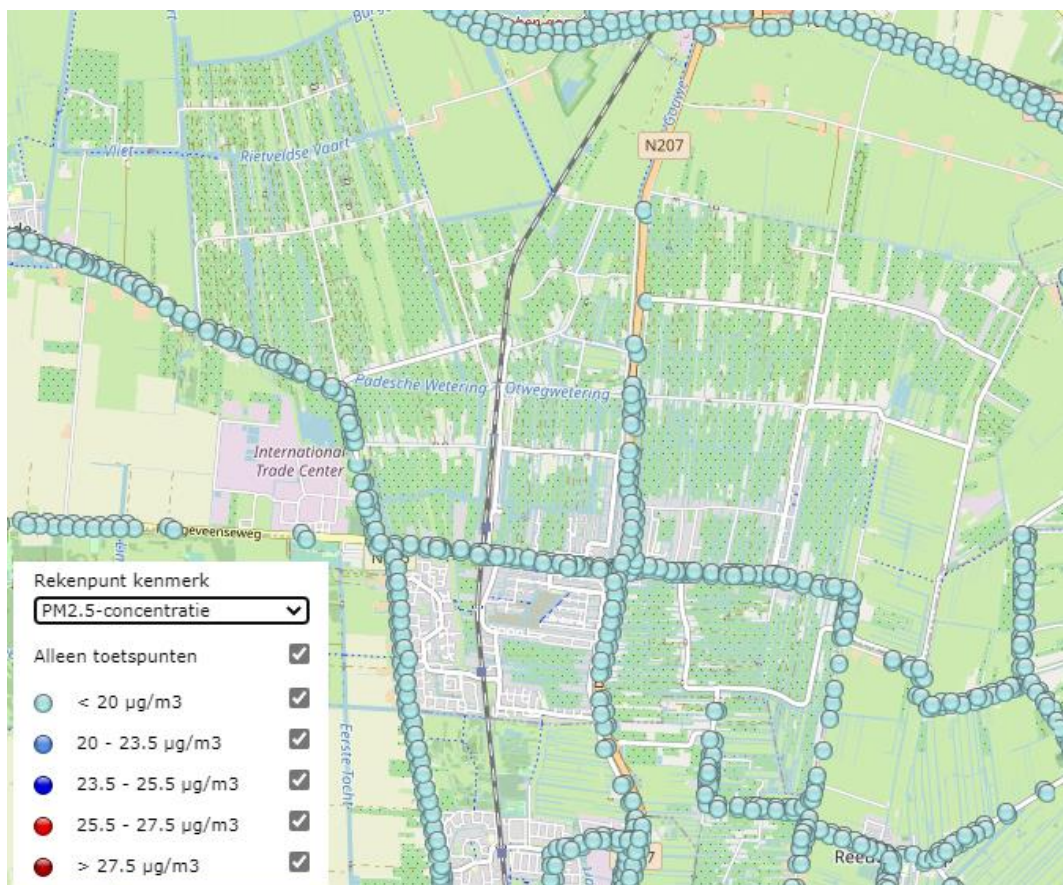
De luchtkwaliteit in het sierteeltgebied in Boskoop is beoordeeld aan de hand van de monitoringstool van de NSL. In afbeelding 12, 13 en 14 is, per te toetsen stof, met behulp van kaartmateriaal van de NSL in beeld gebracht of in het gebied al dan niet wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen.



Afbeelding 14 NO2-concentratie sierteeltgebied 2019 (NSL Monitoring)



Afbeelding 15 PM10-concentratie sierteeltgebied 2019 (NSL Monitoring)



Afbeelding 16 PM2,5 -concentratie sierteeltgebied 2019 (NSL Monitoring)

Bedrijfslocaties

Het opnemen of wijzigen van bouwvlakken voor sierteeltbedrijven kan leiden tot extra verkeer ten behoeve van de sierteeltbestemmingen. Het extra verkeer kan gevolgen hebben op de luchtkwaliteit. Het effect op de luchtkwaliteit van deze ontwikkelingen is daarom met behulp van de NIBM-rekentool doorgerekend. De resultaten zijn als volgt:

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	20
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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	

Afbeelding 17 NIBM Tool Burgemeester Smitweg/Dijkgraafweg

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	0
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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	

Afbeelding 18 NIBM Tool Burgemeester Smitweg 17b

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	0
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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	

Afbeelding 19 NIBM Tool Burgemeester Smitweg naast 93

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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	

Afbeelding 20 NIBM Tool Burgemeester den Hollanderweg 2

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	0
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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	

Afbeelding 21 NIBM Tool Burgemeester den Hollanderweg 9

In alle gevallen zorgt het wijzigen of opnemen van nieuwe bouwvlakken niet voor een in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. In de meeste situaties neemt het aantal verkeersbewegingen dan ook niet of nauwelijks toe. Dit heeft te maken met het feit dat het in alle gevallen om productiebedrijven gaat. Bij dergelijke bedrijven neemt de productie alleen toe als er sprake is van meer sierteeltgronden. Daarvan is bij geen enkel bedrijf sprake. Het wijzigen of opnemen van de bouwvlakken wordt gedaan om de bedrijfsvoering te optimaliseren. Hierna lichten we dat per bedrijf toe:

Burgemeester Smitweg/Dijkgraafweg:

Bij dit bedrijf neemt de kweekproductie wel toe. Daarom worden ook extra verkeerbewegingen verwacht. De toename is echter zo gering dat dit geen negatieve effecten heeft op de luchtkwaliteit.

Burgemeester Smitweg 17b:

Het bouwvlak op deze locatie wordt gewijzigd om een loods te kunnen bouwen. Er worden geen extra kweekactiviteiten uitgevoerd. Er wordt zelfs een stukje kweekgrond ingezet ten behoeve van de loods. Het aantal verkeersbewegingen wijzigt hierdoor niet.

Burgemeester Smitweg nabij 93:

Dit bedrijf heeft ook nog een locatie aan de Burgemeester Smitweg 106. Deze locatie is een stuk kleiner dan Burgemeester Smitweg nabij 93. Dit laatste perceel wordt de nieuwe hoofdlocatie, waar nagenoeg alle bedrijfsvoering naartoe wordt verplaatst. Er worden geen extra kweekactiviteiten uitgevoerd. Doordat er nu op de hoofdlocatie geen loods is, vinden er veel transporten tussen beide locaties plaats. Zodra de loods op de nieuwe hoofdlocatie is gebouwd zijn de transporten tussen de locaties nagenoeg niet meer nodig. Daarom is op deze locatie een bouwvlak nodig. Door deze wijziging nemen de verkeersbewegingen eerder af dan toe. De verkeersbewegingen worden verplaatst naar de nieuwe hoofdlocatie.

Burgemeester den Hollanderweg 2:

Dit bedrijf heeft ook nog een locatie aan de Burgemeester Smitweg 60. Deze locatie wordt beëindigd en de bedrijfsvoering wordt verplaatst naar Burgemeester den Hollanderweg 2. Daarom is op deze locatie een bouwvlak nodig. Door deze wijziging nemen de verkeersbewegingen niet toe, maar worden verplaatst. Daarnaast vervallen de interne verkeersbewegingen tussen beide locaties.

Burgemeester den Hollanderweg 9:

Het bouwvlak op deze locatie wordt gewijzigd om een loods te kunnen bouwen. Er worden geen extra kweekactiviteiten uitgevoerd. Er wordt zelfs een stukje kweekgrond ingezet ten behoeve van de loods. Het aantal verkeersbewegingen wijzigt hierdoor niet.

Conclusie

De plannen voor het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning, het opnemen of wijzigen van de bouwvlakken bij sierteeltbedrijven en het realiseren van één nieuwe woning dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn deze ontwikkelingen 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.

Onderzoek

Wat betreft het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning geldt dat dit 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 nieuwe burgerwoning geldt dat deze een eigen ontsluiting krijgt, waardoor geen sprake is van geluidsoverlast door bedrijfsverkeer. Achter het perceel ligt nog een sierteeltbedrijf met open grondteelt. Tussen het perceel en dit bedrijf ligt een bestaande watergang. Daarnaast dient dit bedrijf al rekening te houden met de woning Roemer 9.

Het bedrijf wordt niet belemmerd door de bouw van de woning. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning is acceptabel. Wat betreft de nieuwe bouwvlakken en de uitbreiding van de bouwvlakken geldt dat dit allemaal bestaande sierteeltbedrijven zijn. Op deze plekken konden al kassen worden gebouwd, maar door het opnemen of uitbreiden van de bouwvlakken kunnen nu ook bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Vanuit milieu maakt dit geen verschil voor de nabij gelegen woningen.

Conclusie

De wijzigingen zijn vanuit bedrijven en milieuzonering mogelijk.

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 bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer omvat. In dit wijzigingsplan wordt één extra woning mogelijk gemaakt. Dit aantal ligt ver onder de (indicatieve) plandrempel. Er kan daarom volstaan worden met een vormvrij m.e.r.-beoordeling. Bij het uitvoeren van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden de selectiecriteria van de Europese richtlijn gevolgd.

De criteria van bijlage III van de richtlijn omvatten:

- de kenmerken van het project, onder andere omvang en cumulatie:
Het plangebied is van geringe omvang, het betreft de bouw van 1 compensatiewoning die anders elders in het gebied zou worden gerealiseerd. Er is ook geen sprake van cumulatie, waardoor de verkeersaantrekkende werking gelijk blijft.
- de plaats van het project, de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid van de omgeving;
Het plangebied ligt in een sierteeltgebied en niet binnen het invloedsgebied van een beschermd Natura 2000-gebied of anderszins beschermd gebied. Ook is geen sprake van een archeologisch of cultuurhistorisch waardevol gebied.
- Kenmerken van de potentiële effecten, mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid.
Het plan heeft, gezien de kleinschaligheid, geen negatief effect op de omgeving en het effect is ook niet onomkeerbaar.

Conclusie

Alleen het toevoegen van de woning is opgenomen in het Besluit m.e.r. Het wijzigen van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning en het opnemen en wijzigen van de bouwvlakken bij de sierteeltbedrijven zijn niet m.e.r. plichting. Wat betreft de woning geldt dat sprake is van slechts één woning, waardoor geen sprake is van nadelig effect op het milieu.

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.

Onderzoek

Bij het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoningen wijzigt er feitelijk niks. In deze gevallen is er geen effect op de aanwezige flora- en fauna. Bij het opnemen en aanpassen van de bouwvlakken vindt geen wijziging van het gebruik plaats. De percelen worden immers al voor de sierteelt gebruikt. Het bureau Watersnip advies heeft hierover het volgende aangegeven:

In een regulier intensief gebruikt sierteeltgebied zijn geen geschikte habitats aanwezig voor beschermde soorten. In geval van potcultures is de bodem afgesloten met een lava bed en kunststofdoek. In volle grondkwekerijen kunnen veenmollen worden aangetroffen (soort van de Rode lijst, geen specifieke bescherming). Het (afnemende) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen een kwekerij zorgen voor ongeschikte leefomstandigheden voor beschermde soorten, zoals de Rugstreeppad. De kwekerijen voldoen dus niet aan de specifieke eisen die beschermde soorten stellen aan hun leefgebied.

In het geval van de nieuwe woning aan de Roemer wordt het perceel gesaneerd. Hierbij kan er wel sprake zijn van effect op de flora- en fauna. Voor dit perceel is daarom een ecologische quickscan uitgevoerd door het bureau Watersnip Advies (projectnummer 20A076a, d.d. februari 2021). Hierna geven we de bevindingen van dit rapport weer.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied De Wilck ligt op 5,9km ten noordwesten van het plangebied. Natura2000-gebied Nieuwkoopse plassen & De Haack ligt op 7,8km ten noordoosten van het plangebied en Natura2000-gebied Broekvelden-Vettenbroek & Polder Stein ligt op 7,9km ten zuidoosten van het plangebied. Doelsoorten uit de Natura2000-gebieden, zoals Smient en Kleine zwaan foerageren in een wijdere omgeving van de Natura2000-gebieden. Het plangebied is echter niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten. Het voormalige kwekerijgebied ligt tussen andere kwekerijen en langs een doorgaande weg. Er bevinden zich geen open graslanden en brede sloten binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied. Dit gebied is dus in zijn geheel niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten. Negatieve effecten op de doelsoorten van de Natura2000-gebieden zijn derhalve niet aan de orde. Er is geen sprake van het kappen van houtopstanden. De herplantplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming is daarom niet aan de orde.

Het plangebied maakt geen deel uit van een NNN-gebied. Ook zijn er geen bijzondere landschapselementen aanwezig in het plangebied. De ruimtelijke ingrepen die verband houden met de bouw van de woning zullen vanwege de ligging van het plangebied geen schade veroorzaken aan de NNN. Er zijn daarnaast geen gebieden aanwezig in de directe omgeving van het plangebied die compensatie plichtig zijn in het kader van het Compensatiebeginsel van de provincie.

(Vuistregel) stikstofdepositie

Hoewel er bij de realisatie en het gebruik van nieuwe woningen sprake zal zijn van emissie van stikstof, hoeft dit niet altijd tot problemen voor natuur in Natura 2000-gebieden te leiden. De Directie Ruimtelijke Ordening van het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft gevraagd vuistregels op te stellen om in een vroegtijdig stadium van de planvorming een eerste indicatie te geven van de risico's op effecten op Natura 2000-gebieden. Deze vuistregel is opgesteld voor het bureau Waardenburg. Voor kleinschalige woningbouw in het buitengebied zijn berekeningen gemaakt waarbij bepaald is op welke afstand sprake is van een depositie van 0,0 mol.

Grondgebonden woningen → Appartementen↓	0	1	5	10	25	50	100	250	500
			62 kg N						
0	-	0,9	2,3	3,4	5,7	8,7	>10	>10	>10
1	-	1,1	2,4	3,5	4,9	8,7	>10	>10	-
5 65 kg N	1,5	1,9	3,0	3,8	6,2	9,0	>10	>10	-
10	2,4	2,6	3,5	4,6	6,4	9,4	>10	>10	-
25	4,0	4,4	4,8	4,9	6,5	>10	>10	>10	-
50	5,6	5,7	6,2	6,9	8,6	>10	>10	>10	-
100	8,4	8,5	8,9	9,5	>10	>10	>10	>10	-
250	>10	>10	>10	>10	>10	>10	>10	>10	-
500	>10	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabel 4.2 Effectafstanden waarbij de depositie 0,00 mol N/ha/jaar is voor de bouwfase van woningen in buitengebied*. Bij plannen op kortere afstand tot een Natura 2000-gebied geeft een AERIUS-berekening uitsluitsel over een bijdrage aan de stikstofdepositie. Gebaseerd op gegevens voor 5 woningen en geëxtrapoleerd naar andere woningaantallen (Bijlage I).¹

* Effectafstanden zijn met AERIUS berekend in open landschapstype.

aantal woningen	1	5	10	25	50	100	250	500
type woningen								
Vrijstaand	0,2	1,1	2,3	4,2	4,6	5,0	5,0	5,0
Rijtjeshuis		1,1	1,9	4,2	4,6	5,0	5,0	5,0
Appartement koop				4,2	4,6	5,0	5,0	5,0
Appartement huur	-	-	-	4,0	4,4	5,0	5,0	5,0

Tabel 5.4 Effectafstanden in km. voor het toekomstig gebruik (uitgedrukt in kilometers) van licht verkeer bij woningbouwplannen in buitengebied* van verschillende omvang waarbij de depositie 0,00 mol N/ha/jaar is. Bij plannen op kortere afstand tot een Natura 2000-gebied geeft een AERIUS-berekening uitsluitsel over een bijdrage aan de stikstofdepositie op dit gebied. Vervoersbewegingen zijn inclusief vrachtverkeer.

* Effectafstanden zijn met AERIUS berekend in open landschapstype op basis van CROW-kentallen verkeersgeneratie.

Uit deze tabel blijkt dat bij de bouw van 1 woning tijdens de bouwfase een afstand van 900 meter tot een stikstofgevoelig Natura-2000 gebied voldoende is en tijdens de gebruiksfase 200 meter. Aangezien de afstand tussen het perceel en het Natura-2000 gebied Nieuwkoopse plassen & De Haeck 7,8 km is wordt hier ruim aan voldaan. Wat betreft het opnemen of aanpassen van de bouwvlakken geldt dat er qua bouwmogelijkheden nagenoeg geen wijziging is. Op dit moment worden de gronden al voor de sierteelt gebruikt. Deze gronden kunnen nu al bebouwd worden met kassen. Het bouwvlak is nodig om naast kassen ook een schuur of loods te kunnen bouwen. In andere gebieden binnen Alphen aan de Rijn is de bouw van bedrijfsgebouwen ook zonder bouwvlak mogelijk, maar in het onderhavige gebied niet. Gezien de afstand van het Natura2000-gebied Nieuwkoopse plassen & De Haeck, op ca. 8 km, tot het plangebied zal er geen sprake zijn van stikstofdepositie.

Soortenbescherming

Flora

Het plangebied bestaat voornamelijk uit weiland. Hier groeit voornamelijk gras dat door de schapen kort gehouden wordt. Aan de slootkanten groeit Waterzuring, Grote egelskop, Wolfspoot, Driedelig tandzaad en Zwanenbloem. In de sloot bevindt zich Witte waterlelie, Waterpest en Grof hoornblad. Vooral het oostelijke slootje heeft mooi, helder water dat goed begroeid is. De sloten blijven in de bouwplannen allemaal gehandhaafd.

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Er is binnen het plangebied ook geen geschikt biotoop aanwezig voor beschermde plantensoorten, die vaak specifieke eisen stellen aan hun leefomgeving. Beschermde plantensoorten worden daarom niet verwacht binnen het plangebied.

Vogels

Tijdens de inventarisatie zijn verschillende algemene vogelsoorten waargenomen in de omgeving van het plangebied, zoals Fuut en Wilde eend. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Wet Natuurbescherming. De nesten van alle vogels zijn tijdens het broedseizoen beschermd en mogen niet opzettelijk verontrust worden. De inventarisatie heeft buiten het broedseizoen plaatsgevonden. Er zijn geen broedende vogels aangetroffen. Nesten van enkele vogelsoorten, zoals Gierzwaluw, Huismus en verschillende uilensoorten, zijn jaarrond beschermd. Gierzwaluw en Huismus zijn voor hun nesten afhankelijk van menselijke bebouwing. Deze is niet aanwezig binnen het plangebied. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van Gierzwaluw en Huismus kan worden uitgesloten.

Vissen

Uit de bureaustudie blijkt dat er geen beschermde soort(en) voorkomen in de omgeving van het plangebied. De aanwezigheid van (beschermde) vissoorten kan op basis van de biotoopkenmerken worden uitgesloten.

Amfibieën

Tijdens de veldinventarisatie zijn geen beschermde amfibieën aangetroffen binnen het plangebied. Er kan aangenomen worden dat Bastaardkikker (Wnb-andere soorten) voorkomt binnen het plangebied (0-1km). Voor deze soort geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming in de Provincie Zuid-Holland. Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde Rugstreeppad (wnb-hrl/ Rode lijst status 'gevoelig') voorkomt in de wijdere omgeving van het plangebied (0-1 km). De Rugstreeppad komt voornamelijk voor op zandige terreinen met een betrekkelijk hoge dynamiek, zoals de duinen, de uiterwaarden van grote rivieren, opgespoten terreinen, heidevelden en akkers. Ook overgangen in het landschap als dijktafsluitingen en de grenzen tussen bovenland en droogmakerij vindt de Rugstreeppad aantrekkelijk als leefgebied.

Voor de voortplanting maakt de Rugstreeppad gebruik van ondiepe plassen en poelen om haar eieren in af te zetten. De Rugstreeppad maakt voor de overwintering gebruik van rommelhoekjes met opgeslagen stenen of van braakliggende zandhopen, waarin hij zich makkelijk kan ingraven. Deze zijn binnen het plangebied niet aangetroffen. De oevers van de sloten aan de oostzijde zijn te steil, waardoor er geen Rugstreeppad op het perceel kunnen komen. Eén van de onderzoekers bezocht wekelijks deze omgeving gedurende het hele jaar. En heeft langs de Roemer nooit rugstreeppadden gezien of gehoord. De aanwezigheid van de Rugstreeppad in het huidige plangebied kan worden uitgesloten. Op het moment dat er binnen het plangebied hopen zand, aangevoerd van elders, voor langere tijd braak komen te liggen of regenwater kan stagneren, wordt het gebied mogelijk wel aantrekkelijk als voortplantings- en overwinteringsgebied. De Rugstreeppad staat erom bekend dat hij lange afstanden kan afleggen op zoek naar een geschikte overwinteringslocatie.

Reptielen

Tijdens de inventarisatie zijn geen beschermde reptielen aangetroffen. Uit de geraadpleegde verspreidingskaarten dat er geen beschermde reptielen voorkomen in de directe omgeving van het plangebied. Op basis van de biotoopkenmerken kan de aanwezigheid van beschermde reptielen in het plangebied worden uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Uit de bureaustudie blijkt dat er meerdere zoogdiersoorten voorkomen in en rond het plangebied, zoals Wezel, Bunzing, Egel en Hermelijn (allen Wnb-andere soorten) (0-1km). Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet natuurbescherming in de provincie Zuid-Holland. Er is binnen het plangebied geen geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde zoogdieren. Deze worden hier derhalve niet verwacht.

Vleermuizen

Alle vleermuizen die voorkomen in Nederland zijn beschermd (Wnb-hrl). Uit de bureaustudie blijkt dat er verschillende beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals Laatvlieger, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Gewone dwergvleermuis (0-1 km) en Gewone grootoorvleermuis, kleine dwergvleermuis, Meervleermuis en Tweekleurige vleermuis (1-5 km). Tijdens de veldinventarisatie is een indicierend vooronderzoek uitgevoerd met betrekking tot vleermuizen.

Hierbij is middels de checklist van het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur geïnventariseerd welke functies het plangebied ten aanzien van vleermuizen zou kunnen vervullen. Er is geen bebouwing aanwezig binnen het plangebied die geschikt is als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuissoorten. Tevens zijn er geen hoge, dikke bomen aanwezig binnen het plangebied. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuissoorten kan hiermee worden uitgesloten. In de ruimere omgeving van het plangebied zijn bomen aanwezig die mogelijk geschikt zijn als foerageergebied. De bomen staan echter buiten het plangebied en worden dus niet weggehaald. De geplande werkzaamheden zullen geen schade veroorzaken aan de gunstige staat van instandhouding van de verschillende populaties vleermuizen.

Overige soorten

Uit de bureaustudie blijkt dat er geen beschermde insecten, vlinders of andere ongewervelde soorten voorkomen in de directe omgeving van het plangebied (0-1 km). Op basis van de biotoopkenmerken worden binnen het plangebied ook geen beschermde insecten, vlinders of andere ongewervelde soorten verwacht.

Algemene zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Het slootje aan de oostkant heeft schoon en helder water en herbergt een goede biodiversiteit. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om de waterkwaliteit van deze sloot te behouden. Dit kan door deze sloot gefaseerd over het jaar te schonen en steeds een deel van de begroeiing in tact te houden. Daarnaast mag er geen pijp geplaatst worden, waardoor water en afvalstoffen geloosd kunnen worden

Overzicht mitigerende maatregelen

Rugstreeppad: mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Algemeen: In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om de waterkwaliteit van de sloot te behouden. Dit kan door deze sloot gefaseerd over het jaar te schonen en steeds een deel van de begroeiing in tact te houden. Daarnaast mag er geen pijp geplaatst worden, waardoor water en afvalstoffen geloosd kunnen worden.

Conclusie

Het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning of burgerwoning en het realiseren van nieuwe bouwvlakken op bestaande sierteeltbedrijven zorgt niet voor strijd met de Wet natuurbescherming. Voor de locatie Roemer naast 9 is een aparte quickscan uitgevoerd. Conclusie van deze quickscan is dat het plan niet in strijd is met de Wet Natuurbescherming.

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.

Watertoets

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

Wijzigingen

De meeste wijzigingen betreffen bedrijfswoningen die omgezet worden naar plattelandswoning. Aangezien het hier alleen om functiewijzigingen gaat is hier geen sprake van invloed op de waterhuishouding. Bij het opnemen en aanpassen van de bouwvlakken worden in een enkel geval bouwmogelijkheden gecreëerd op delen van percelen die nu voor de opengrond teelt worden gebruikt. Bij het aanvragen van omgevingsvergunningen voor deze bebouwing zal de extra verharding gecompenseerd worden. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen. Wat betreft de nieuwe woning langs de Roemer geldt dat daar voorheen sprake was van opengrondteelt en een watergang in het midden van het perceel. Deze watergang is een jaar geleden met vergunning gedempt. Er heeft ook compensatie plaatsgevonden. De woning en bijbehorend erf zorgt voor niet meer verharding dan ca. 250 m². Dit hoeft niet nog meer gecompenseerd te worden.

Conclusie

De in het plan opgenomen wijzigingen zijn vanuit het aspect water akkoord.

4.9 Cultuurhistorie en Archeologie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit.

De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgooederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

Beoordeling

Op 28 maart 2019 is het paraplubestemmingsplan 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.

In het parapluplan hebben alle percelen waar een bouwvlak wordt vergroot of toegevoegd de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 1000 m² en dieper dan 30cm.

Conclusie

De locaties waar alleen sprake is van de functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning zijn in overeenstemming met het parapluplan Archeologie. In het geval van de locaties waar een bouwvlak wordt vergroot of toegevoegd kan sprake zijn van de bouw van gebouwen die groter zijn dan 1000 m². De plannen zijn echter nog niet concreet, waardoor nu niet te bepalen is of sprake is van een onderzoeksplicht. Op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend zal het plan getoetst worden aan het parapluplan. Indien sprake is van gebouwen groter dan 1000 m² kan een onderzoek worden geëist. Voor de locatie Roemer naast 9 (11) geldt dat de woning en bijbehorende bouwwerken niet groter zullen worden dan 1000 m². Deze locatie is in overeenstemming met het parapluplan.

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. Voor de sierteeltbedrijven die zijn opgenomen in dit plan wordt binnen de bestaande bestemming Agrarisch – Sierteelt op de verbeelding of een nieuw bouwvlak opgenomen, of het bouwvlak wordt groter gemaakt of het bouwvlak wordt verplaatst. Het perceel waarop de ruimte-voor-ruimte woning komt krijgt 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, 4 en 5) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 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

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat gemeenten een exploitatieplan vaststellen of een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten voor gronden waarop een bouwplan plaatsvindt om zodoende de kosten die de gemeente moet maken voor het betreffende bouwplan te verhalen. In artikel 6.2.1 Bro is bepaald welke ontwikkelingen als bouwplan worden aangemerkt. Hieronder wordt ook verstaan het realiseren van één woning. Daarom heeft de gemeente voor de ontwikkeling aan de Roemer naast 9 met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en planschade. Hiermee zijn de plankosten anderszins verzekerd en bestaan er geen redenen meer om een exploitatieplan op te stellen. Bij alle overige ontwikkelingen is geen sprake van een bouwplan. Met deze initiatiefnemers is een planschadeovereenkomst afgesloten. Voor het overige worden de kosten verhaald via de leges.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden

De functiewijzigingen van de bedrijfswoningen hebben geen invloed op de omwonenden. De nieuwe en aangepaste bouwvlakken liggen op een afstand van meer dan 25 meter van eventuele omwonenden. Hierdoor zullen zij geen overlast hebben van eventuele nieuwe bouwwerken.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, conform afdeling 3.4 Awb, van 1 juli 2021 tot en met 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn diverse zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat in een zienswijzennota en voorzien van een reactie. De zienswijzen geven geen aanleiding het wijzigingsplan aan te passen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek Roemer naast 9

Bijlage 2 Quicksan ecologisch Roemer naast 9

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek met aanvullend onderzoek Roemer naast 9

**Bijlage 4 Advies/Beoordeling Agrarische Beoordelingscommissie
Burgemeester Smitweg 17b**

Bijlage 5 Nota van beantwoording zienswijzen



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