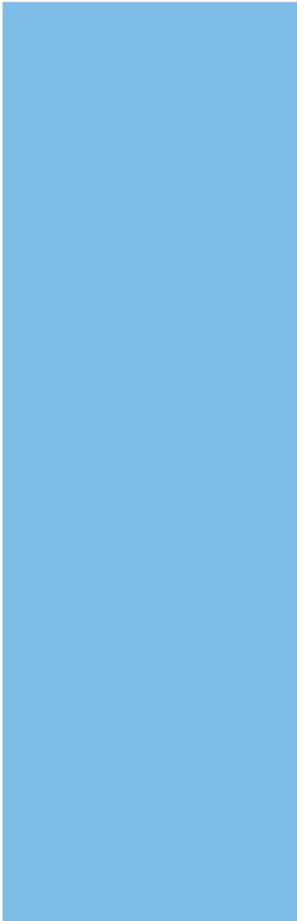




Gemeente Alphen aan den Rijn

**Ruimtelijke onderbouwing omzetten
bedrijfswoning naar burgerwoning
Loeteweg 32a Hazerswoude-Dorp**



Verantwoording

Titel	Ruimtelijke onderbouwing omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning Loeteweg 32a Hazerswoude-Dorp
Projectnummer	1407
Opdrachtgever	 Loeteweg 32a Hazerswoude Dorp
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda
Datum	24 augustus 2015
Auteur	T. Revet
E-mail adres	t.revet@ctvision.nl
Website	www.ctvision.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	Ruimtelijke structuur	6
2.3	Bestaande en nieuwe situatie	7
2.4	Verkeer en parkeren	8
3.	Beleid en regelgeving	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Intergemeentelijk beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4.	Onderzoeken	16
4.1	Bodem	16
4.2	Geluid	16
4.3	Externe veiligheid	17
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Bedrijven en milieuzonering	18
4.6	Natuur	20
4.7	Water	20
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	22
5.	Uitvoerbaarheid	24
5.1	Economische uitvoerbaarheid	24
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

■■■■■ is eigenaar van de woning aan de Loetweg 32a in Hazerswoude-Dorp. Deze woning is in 1978 als bedrijfswoning opgericht behorende bij het achtergelegen sierteeltbedrijf. In 1984 is de woning afgesplitst van het bedrijf en in gebruik genomen als burgerwoning. In de diverse bestemmingsplannen van het gebied heeft de woning, ondanks het gebruik als burgerwoning, de agrarische bestemming gehouden. ■■■■■

■■■■■ wil de woning in de toekomst verkopen en om dit mogelijk te maken dient de bestemming van het perceel in overeenstemming te worden gebracht met het bestaande gebruik, wonen.



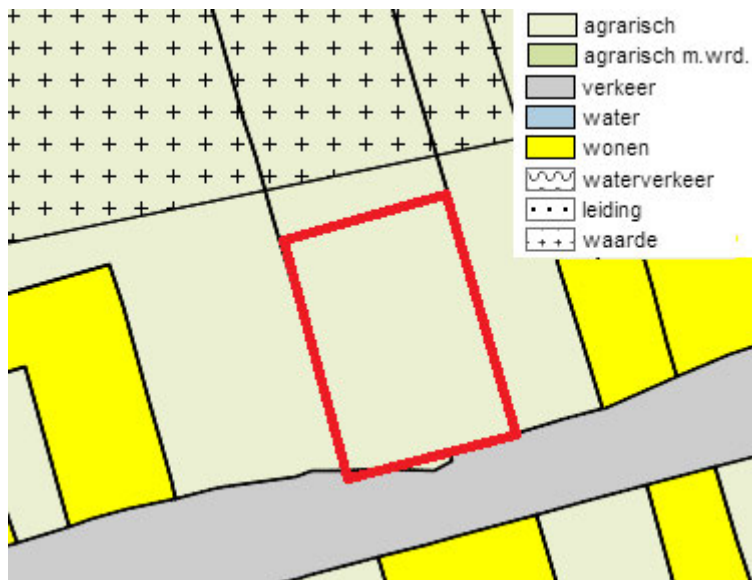
Afbeelding 1 woning Loetweg 32a

1.2 Juridische status en procedure

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan 'Sierteeltgebied'. Dit bestemmingsplan is op 11 november 2010 vastgesteld door de voormalige gemeente Rijnwoude. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarisch-Sierteelt'. Deze gronden zijn bedoeld voor het uitoefenen van sierteeltbedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. Het gebruik van de woning als burgerwoning is hiermee in strijd. Vanwege de schaalvergroting van de aanwezige sierteeltgebieden is in het gebied behoefte ontstaan aan het kunnen omzetten van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. In het bestemmingsplan is daarom specifiek voor deze situatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, artikel 3.7.4. In het verleden zijn via deze wijzigingsbevoegdheid diverse bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoning. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als aan alle bijbehorende voorwaarden is voldaan.

In de onderhavige situatie kan weliswaar niet aan alle voorwaarden worden voldaan, maar het is wel gewenst medewerking te verlenen aan het omzetten van de bestemming. Daarom dient in dit geval een uitgebreide afwijkingsprocedure te worden doorlopen (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Zoals de wet voorschrijft dient het verzoek om een afwijkingsbesluit gepaard te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. Het onderhavige document voorziet daarin.



Afbeelding 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.3 Leeswijzer

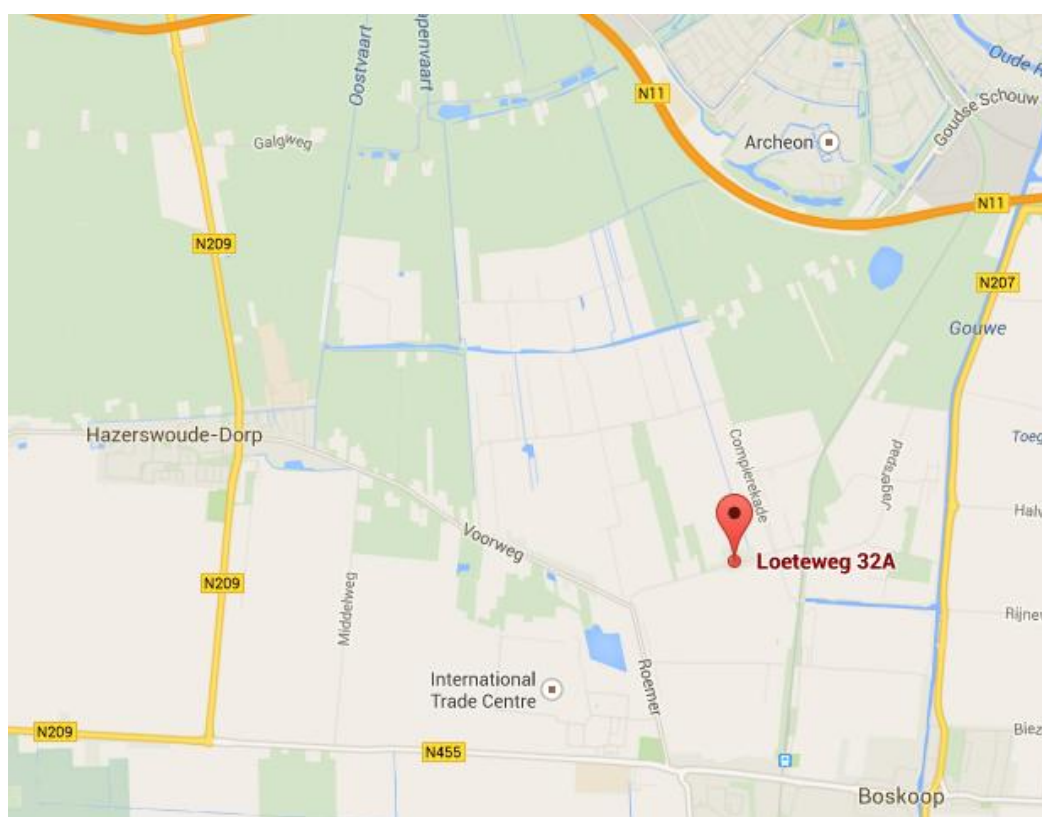
In deze ruimtelijke onderbouwing wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 het plan beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders en in hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Het laatste hoofdstuk bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Loeteweg 32a in de kern Hazerswoude-Dorp. Hazerswoude-Dorp maakte tot 1 januari 2014 deel uit van de gemeente Rijnwoude. Op 1 januari 2014 is een nieuwe gemeente ontstaan door de fusie tussen Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop, genaamd Alphen aan den Rijn.

Ten oosten van Hazerswoude-Dorp ligt, aansluitend aan de kern Boskoop, een groot sierteeltgebied. Dit sierteeltgebied maakt onderdeel uit van de Greenport regio Boskoop. Het plangebied ligt in dit sierteeltgebied op meer dan 2,5 km vanaf de dorpskern en op een paar honderd meter vanaf Boskoop. Rondom het perceel liggen diverse sierteeltbedrijven met bedrijfswoningen en burgerwoningen.



Afbeelding 3 locatie plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

Het gebied rondom het plangebied is grotendeels ontgonnen vanaf nederzettingen op de oeverwal van de Oude Rijn. Vanwege de relatief droge en stevige ondergrond is deze oeverwal reeds lange tijd bewoond. De oudste bekende restanten van permanente bewoning resteren uit de Romeinse tijd. De (Oude) Rijn vormde de noordgrens van het Romeinse rijk. Na de Romeinse tijd is het gebied slechts spaarzaam bewoond geweest. Pas vanaf de karolingische tijd vond opnieuw permanente bewoning van de oeverwallen plaats. Van hieruit werd het omliggende veengebied ontgonnen door het graven van evenwijdige sloten loodrecht op de rivier.

Het slagenpatroon langs de Oude Rijn dateert uit deze periode. De kavels hebben hier een diepte van vele kilometers en worden aan de achterzijde begrensd door een stelsel van dwarsweteringen. Door de wisselende richting van de rivier is als gevolg van de individuele ontginningen een gerend kavelpatroon ontstaan. Aanvankelijk waren de veenpolders deels in gebruik ten behoeve van de akkerbouw.

Na verloop van tijd daalde het maaiveld echter aanzienlijk door oxidatie van het drooggelegde veen en stagneerde de ontwatering. Als gevolg hiervan werden de veenweidepolders daarna grotendeels gebruikt als grasland ten behoeve van de melkveehouderij. In de omgeving van Boskoop worden echter al sinds de middeleeuwen bomen gekweekt. Het commerciële succes van deze teelt heeft ertoe geleid dat het sierteeltgebied Boskoop zich inmiddels uitstrekt tot Rijnwoude.

2.3 Bestaande en nieuwe situatie

Op het perceel staan, naast de (bedrijfs)woning, diverse schuren en kassen. De (bedrijfs)woning is aan de linker zijde gesitueerd met direct daarachter 2 schuren en de kassen. De grote kassen zijn net zo breed als het perceel. Het perceel rondom de woning is ingericht als tuin en het deel aan de rechterzijde is onbebouwd. De rest van het perceel is verhard. De ontsluiting van het perceel ligt in het midden.

De woning is in 1978 als bedrijfswoning opgericht behorende bij het sierteeltbedrijf [REDACTED]. In 1984 is de broer die in de bedrijfswoning woonde uit het bedrijf gestapt. Vanaf dat moment zijn de woning en de twee achtergelegen schuren (170 m²) in gebruik genomen voor burgerbewoning en afgescheiden van het bedrijf. Ook qua eigendom zijn de woning en de schuren in 1984 gescheiden van het bedrijf (afbeelding 5).



Afbeelding 4 *bestaande situatie*

In de nieuwe situatie wijzigt alleen de bestemming van de woning met tuin en de bijbehorende twee schuren van agrarisch-sierteelt naar wonen (zie afbeelding 5). Het overige deel van het perceel blijft bij het sierteeltbedrijf horen. Feitelijk wordt de situatie, zoals deze al sinds 1984 is, formeel vastgelegd.



Afbeelding 5 plangebied

2.4 Verkeer en parkeren

Op het perceel is voldoende ruimte om te parkeren. De ontsluiting ligt in het midden van het perceel. Deze ontsluiting is zowel voor de woning als het bedrijf. Het plan heeft geen invloed op de bestaande ontsluiting.

3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, onder andere de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert in de Structuurvisie drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. De voormalige gemeente Rijnwoude behoort tot het gebied Zuidvleugel/Zuid-Holland. In de Zuidvleugel ligt een grote woningbouwopgave. Tot 2040 moeten er in dit gebied nog ongeveer 280.000 woningen worden bijgebouwd en ongeveer 220.000 woningen worden vervangen. Voor wat betreft de voormalige gemeente Rijnwoude is de ontwikkeling van greenport regio Boskoop van belang. Het Rijk wil de ruimtelijk-economische structuur van Nederland verbeteren door te zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. Deze stedelijke regio's beschouwt het Rijk van nationale betekenis en hiermee gaat het Rijk samen met decentrale overheden aan de slag.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast.

Eenzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Conclusie

Aangezien het slechts om het wijzigen van de bestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning gaat voldoet het plan aan het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie – Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, is de provinciale Structuurvisie zoals in de wet Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven. De VRM biedt geen vast omlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

In de visie zijn 4 rode draden te onderscheiden die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is
- vergroten van de agglomeratiekracht
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Het sturen op ruimtelijke kwaliteit vormt een rode draad in het beleid van de provincie. Deze rode draad bepaalt in hoge mate de keuzes in de groene ruimte. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen. De kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten.

De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De uitwerking hiervan op de kaart is niet uitputtend, noch uitsluitend. De kaart biedt hiermee geen oplossingen, maar is een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.



Afbeelding 6 uitsnede kwaliteitskaart Visie Ruimte en Mobiliteit.

Op de kwaliteitskaart ligt de Loeteweg in het gebied dat is aangeduid met 'Beter benutten Bebouwde Ruimte'. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. Deze is opgenomen in de Verordening ruimte.

Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waaronder een verordening. De Verordening ruimte 2014 (vastgesteld 9 juli 2014) stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De hiervoor genoemde ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Verordening Ruimte (artikel 2.1.1). Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;

- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Deze aanvraag omgevingsvergunning betreft slechts het wijzigen van de functie van een bedrijfswoning in het buitengebied naar een burgerwoning. Feitelijk wordt geen nieuwe woning opgericht. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning if het wijzigen van de functie van bedrijfswoning naar burgerwoning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de ladder is derhalve niet nodig.

Glastuinbouw/voormalige agrarische bebouwing

De Loeteweg en omgeving zijn op kaart 3 (Teeltgebieden) aangeduid als Boom- en sierteeltgebied. Dit gebied is primair bestemd voor bedrijven in de boom- en sierteelt sector. Over het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen zijn geen specifieke regels opgenomen. Wel zijn in artikel 2.3.2 regels opgenomen voor het wijzigen van de bestemming van bestaande agrarische bebouwing. Een bestemmingsplan voor gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied kan onder de volgende voorwaarden ander gebruik mogelijk maken van bestaande bebouwing, waaronder voormalige agrarische bebouwing:

- 1. de nieuwe functie brengt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- 2. ander gebruik van bestaande bebouwing wordt beschouwd als inpassen (de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart), en
- 3. gebruik van kassen voor andere functies dan glastuinbouw is uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen voor educatie of recreatie.

Conclusie

In het sierteeltgebied is steeds meer sprake van schaalvergroting. Hierdoor worden agrarische bedrijfswoningen overbodig. Om deze woningen nog te kunnen gebruiken is het gewenst de bestemming om te zetten naar 'Wonen'. Belangrijke voorwaarde is dat de bestaande bedrijven niet worden gehinderd. In de onderhavige situatie is hiervan geen sprake (zie ook 3.4). Daarnaast wordt de bestaande kwaliteit van het gebied niet aangetast aangezien het gaat om bestaande bebouwing. De Ladder voor duurzame verstedelijking is gezien de kleinschaligheid van het plan niet van toepassing. De omzetting naar burgerwoning voldoet daarom aan het provinciale beleid.

3.3 Intergemeentelijk beleid

Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop (2011)

De Greenport regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsiernteelt - 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 zoet watervoorziening.

De Greenport moet beleefbaar zijn, een uitstraling krijgen die aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers van het Groenen 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. Daarnaast kan ook de woonfunctie worden versterkt met de ontwikkeling van de Greenport.

Door herstructurering en schaalvergroting zal de vraag naar het omzetten van bedrijfswoningen naar een woonbestemming stijgen. De huidige regeling staat deze omzetting toe, mits daarmee de herstructurering niet in de weg wordt gestaan. De omzetting van bedrijfswoningen draagt dus bij aan de herstructurering en aan bijzonder wonen in het boomsiernteelt gebied.

Addendum

Op 27 mei 2014 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn het addendum op de Intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld. Dit addendum is vastgesteld ten behoeve van de verduidelijking en herbevestiging van de relatie tussen de herstructurering van het siernteeltgebied en de omzetting van (voormalige) bedrijfswoningen naar burgerwoningen danwel plattelandswoningen.

Conclusie

In de structuurvisie wordt het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen toegestaan. Dit plan is daarom in overeenstemming met de structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Rijnwoude 2020; van droom naar daad (2003)

De voormalige gemeente Rijnwoude heeft in haar 'Toekomstvisie Rijnwoude' in 2002 gekozen voor kwaliteit van wonen, leven en recreëren in een aantrekkelijke omgeving, met een toekomst als de tuin van de Randstad.

Omdat in toenemende mate behoefte bestaat aan het bouwen van kassen op de sierteeltlocaties wordt er gestuurd op de concentratie van de sierteeltgebieden. In dit kader is het sierteeltgebied aangewezen als boomteeltconcentratiegebied. Door het verhogen van de 'groene waarde' in het gebied wordt gewaarborgd dat de kwaliteit van dit gebied behouden blijft. Het beter toegankelijk maken van het gebied voor wandel- en fietsrecreatie draagt bijvoorbeeld bij aan de her- en erkenning van de waarden.

Bestemmingsplan Sierteeltgebied

In het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' van de voormalige gemeente Rijnwoude zijn de voorwaarden opgenomen voor de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. De voorwaarden zijn:

- a. er vindt schaalvergroting, reconstructie of in enigerlei vorm een positieve uitwerking op de sierteelt plaats, die mede door de wijziging mogelijk wordt gemaakt, aan deze voorwaarde wordt ook voldaan als in het verleden schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;

De woning Loeteweg 32a is in 1978 als bedrijfswoning opgericht behorende bij het sierteeltbedrijf van de [REDACTED]. In 1984 is de broer die in de bedrijfswoning woonde uit het bedrijf gestapt. Vanaf dat moment is de woning door hem in gebruik genomen als burgerwoning. Dit is, ondanks de lange tijd, echter nooit vastgelegd in een bestemmingsplan. Het sierteeltbedrijf wordt nu voortgezet door een zoon van [REDACTED] (de broer die het bedrijf heeft voortgezet).

- b. de agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk, hierbij moet per (te reconstrueren) bedrijf één agrarische bedrijfswoning blijven bestaan;

Na de afsplitsing in 1984 is de woning in gebruik genomen als burgerwoning. Vanaf dat moment bestond niet meer de behoefte deze woning als bedrijfswoning te gebruiken. Nu de wens bestaat de woning te verkopen dient het gebruik als burgerwoning ook formeel vastgelegd te worden door het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen'. De huidige eigenaar van het bedrijf woont elders in Hazerswoude-Dorp.

- c. De ligging van de woning staat toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg. De woning is zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg.

De ligging van de nieuwe woning staat toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg. Zowel voor de woning als het sierteeltbedrijf wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting. Deze ontsluiting ligt in het midden van het perceel. Deze situatie verandert niet nu de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Bij het bedrijf is alleen sprake van verkeersbewegingen in de dagperiode. Het gaat om slechts een beperkt aantal verkeersbewegingen (10 personenauto's/bestelwagens en 2 vrachtwagens). De burgerwoning ondervindt hiervan geen onaanvaardbare hinder. Zie hiervoor ook paragraaf 4.5.

- d. de bij het voormalige agrarische bedrijf behorende bedrijfsgronden zijn verkocht, waarbij de oppervlakte van het overgebleven perceel beperkt wordt tot een maximum van 1.000 m²;

Het plangebied waarop de woning staat met daarachter de bijgebouwen bedraagt ongeveer 780 m². De rest van het perceel hoort bij het sierteeltbedrijf.

- e. de bijgebouwen hebben na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak dan 50 m²; bij uitzondering is een ontheffing van 75 m² toegestaan;
De twee schuren hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 170 m².
- f. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
Zie hiervoor paragraaf 4.5
- g. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
Zie hiervoor paragraaf 4.5
- h. er dient in ieder geval te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 18.4 'Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen' en artikel 18.6 'minimale afstanden landbouwbedrijven';
Zie hiervoor paragraaf 4.5

Conclusie

Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning voldoet niet aan de voorwaarden uit het geldende bestemmingsplan. Het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als burgerwoning heeft niet te maken gehad met een schaalvergroting of reconstructie, maar met de wijziging in 1984 binnen het bedrijf, de oppervlakte van de bijgebouwen bij de burgerwoning wordt meer dan 75 m², namelijk 170m² en bij het huidige bedrijf is geen bedrijfswoning aanwezig.

Daarom kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die hiervoor specifiek is opgenomen. De woning wordt echter al sinds 1984 als burgerwoning gebruikt en er is sinds die tijd ook geen behoefte meer om deze woning als bedrijfswoning te gebruiken. De huidige eigenaar woont elders in Hazerswoude-Dorp en heeft geen behoefte aan een bedrijfswoning ter plaatse. Feit is dat door de schaalvergroting en andere wijzigingen in het gebied steeds meer bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoning. Het omzetten van de onderhavige bedrijfswoning naar burgerwoning is daarom in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4. Onderzoeken

4.1 Bodem

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

Conclusie

Van het perceel van Loeteweg 32a zijn geen bodemgegevens bekend. Op omliggende percelen is wel een aantal onderzoeken uitgevoerd. Hierbij zijn over het algemeen hooguit lichte verontreinigingen in grond en grondwater aangetroffen. Aangenomen kan worden dat sprake is van een vergelijkbare situatie bij Loeteweg 32a. Om die reden is het in dit geval niet noodzakelijk dat bodemonderzoek wordt 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. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

In de nabijheid van het perceel liggen geen spoorwegen. Voor het plangebied is verkeerslawaaï het enige aspect van milieuhinder dat speelt aangezien er geen lawaaiproducerende bedrijven in de nabijheid gevestigd zijn. De enige geluidhinder van een sierteeltbedrijf wordt veroorzaakt door de verkeersbewegingen van en naar het achtergelegen bedrijf. Dit bedrijf maakt gebruik van dezelfde ontsluiting als de woning. Het aantal verkeersbewegingen is echter zo beperkt, ca. 10 personenauto's/bestelwagens en maximaal 2 vrachtwagens, en vinden alleen overdag plaats dat de geluidbelasting op de woning de maximale grenswaarde niet zal overschrijden.

Wat betreft verkeerslawaaï zijn de geluidsnormen voor bedrijfswoningen gelijk aan die voor burgerwoningen. De beoordeling of de geluidsnormen voldoen heeft dus al plaats gevonden bij de realisatie van de bedrijfswoning. Omdat met deze procedure alleen de bestemming van de woning wordt gewijzigd treedt er geen verandering op. Dit aspect behoeft dan ook niet nader onderzocht te worden.

In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op geluid ten gevolge van het achterliggende bedrijf.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

4.3 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's.

Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als “harde” afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico ($PR 10^{-6}$), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze $PR 10^{-6}$ contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.
- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

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

Nabij het pand liggen geen EV relevante bedrijven en geen EV relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor.

Conclusie

Het omzetten van de functie van de bedrijfswoning naar burgerwoning is vanuit externe veiligheid niet bezwaarlijk.

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.

Conclusie

Het plan betreft het omzetten van de bestemming van een bestaande woning. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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.

Beoordeling

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen. Naast het plangebied zijn boomkwekerijen/sierteeltbedrijven gelegen. Op grond van de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt een richtafstand van 10 meter gemeten vanaf bedrijfsgebouwen/kassen tot de woning. Binnen 10 meter gemeten vanaf de woning zijn er geen bedrijfsgebouwen/kassen aanwezig die behoren bij (glas)tuinbouwbedrijven/akkerbouwbedrijven. Het betreft een gebied met overwegend akkerbouw- en glastuinbouwbedrijven. In de directe omgeving zijn geen veehouderijen gelegen waarmee rekening hoeft te worden gehouden.

Invloed plan op de omliggende bedrijven

De naastgelegen bedrijven aan de Loeteweg 32 en Loeteweg 34 worden niet belemmerd door het plan. Deze bedrijven moeten ook in de huidige situatie al rekening houden met de woning Loeteweg 32a. De woning wordt afgesplitst van het achterliggende bedrijf. Dit betekent dat de woning nu ook ten opzichte van het achterliggende bedrijf een gevoelig object wordt. Hierbij is geluid ten gevolge van de inrit relevant.

Gedeelde inrit:

Omdat Loeteweg 32a oorspronkelijk een bedrijfswoning is, deelt het de inrit met het achterliggende bedrijf. De inrit is aangrenzend aan de woning. De woning werd voorheen niet beschermd tegen geluidhinder van het bijbehorende bedrijf. Bij het wijzigen van de bestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning is dit wel het geval. In artikel 2.17, lid 5, sub c van het Activiteitenbesluit milieubeheer is aangegeven dat de geluidnormen voor het piekgeluid (L_{max}) niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten alsmede op het in en uit de inrichting rijden van landbouwtractoren of motorrijtuigen met beperkte snelheid in de dagperiode (tussen 06:00 en 19:00 uur). Vervolgens staat in art. 2.18, lid 3, sub c, dat de geluidnormen voor het piekgeluid ook niet van toepassing zijn voor laad- en losactiviteiten in de nachtperiode (tussen 19.00 uur en 06.00 uur) ten behoeve van de aan- en afvoer van producten bij inrichtingen als bedoeld in artikel 2.17, lid 5 voor zover dat ten hoogste een keer in de genoemde periode plaatsvindt. Op de locatie vinden uitsluitend in de dagperiode verkeersbewegingen (ca. 10 personenauto's/bestelwagens en maximaal 2 vrachtwagens) plaats (paragraaf 4.2). Gelet hierop en het geringe aantal verkeersbewegingen wordt het achterliggende bedrijf niet belemmerd in de bedrijfsvoering en wordt er geen onaanvaardbare hinder ten gevolge van de inrit verwacht ter plaatse van de woning. Dit kan wel het geval zijn als er in de avond- en nachtperiode (19.00-06.00 uur) meer dan 2 keer per dag laad- en losactiviteiten zullen plaatsvinden.

Gewasbeschermingsmiddelen

In de directe omgeving van de woning liggen diverse sier- en boomteeltbedrijven. Bij sier- en boomteelt kan gebruik worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Via verdamping en verwaaiing komt een groot deel van de gewasbeschermingsmiddelen in de lucht terecht. Dit is atmosferische verspreiding ('drift') van gewasbeschermingsmiddelen. Mensen die wonen in de omgeving van open teeltgronden lopen hierdoor mogelijk gezondheidsrisico's. Om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied dient voldoende afstand te worden aangehouden tot de sier- en boomteeltgronden. In het algemeen wordt een afstand van 50 meter voldoende geacht. Bij een kleinere afstand geldt een verzwaarde motivatieplicht. De gronden direct naast en achter het plangebied zijn niet in gebruik als sierteelt- of boomteeltgrond. Hier zijn kassen gevestigd of is sprake van verhard buitenterrein. De sier- en boomteeltgronden bevinden zich op een afstand van meer dan 50 meter. In de huidige situatie moeten de naastgelegen bedrijven reeds rekening houden met de bestaande woning. Deze bedrijven worden niet belemmerd. Ook is er geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De afstand tot de sier- en boomteeltgronden is ca. 100 meter. Ten opzichte van het achterliggende bedrijf is de afstand ook voldoende groot. De kassen liggen op ca. 35 meter afstand van de woning. Daarachter begint de sier- en boomteelt op een afstand van ca. 93 meter. Deze afstand is voldoende groot. Naar verwachting wordt het achterliggende bedrijf niet belemmerd in de bedrijfsvoering en is er ter plaatse van de woning geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering is er, uitgaande van alleen in de dagperiode verkeersbewegingen, geen belemmering voor het plan.

4.6 Natuur

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

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

Conclusie

Het plan betreft alleen het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning naar burgerwoning, waardoor er geen effect is op de flora- en fauna.

4.7 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn.

Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdeel van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken);
- andere waterstaatwerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of nabij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in de Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

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.

Conclusie

Het plan bestaat alleen uit een bestemmingswijziging die geen invloed heeft op de waterhuishouding.

4.8 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) voorgegaat 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.

Beoordeling

Het plangebied ligt in een zone waar volgens het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' geen dubbelbestemming Waarde-Archeologie geldt. Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van gemeente Alphen aan den Rijn is te zien dat het plangebied ligt in een bewoningslint. Deze is naar verwachting ontstaan ten tijde van de ontginningen in het gebied. Als gevolg van de ligging in het bewoningslint heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is dan noodzakelijk bij werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100m² en dieper dan 30cm.

Conclusie

Het plan bestaat uit het omzetten van de bestemming bedrijfswoning naar de bestemming burgerwoning. Hiervoor zullen geen grondwerkzaamheden plaatsvinden. Om die reden is het niet noodzakelijk dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en [REDACTED] hebben een exploitatieovereenkomst afgesloten waarin het verhaal van de kosten is geregeld. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het plan is naar de volgende vooroverleginstanties worden verzonden:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Nuon;
4. Gasunie;
5. Tennet;
6. Regionale brandweer Hollands Midden;
7. Liander.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning, ontwerp verklaring van geen bedenkingen, de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende stukken zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van inzage legging kan een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken.