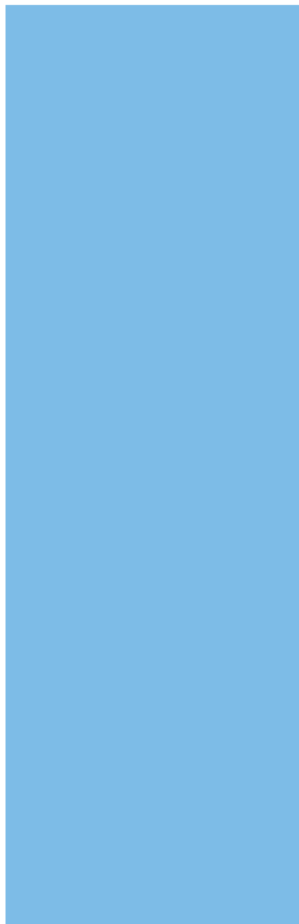




# **Gemeente Alphen aan den Rijn**

**Ruimtelijke onderbouwing verplaatsen  
woning van Loeteweg 2 naar Loeteweg  
1c in Hazerswoude-Dorp**



**CTVISION**  
Adviesbureau voor Ruimtelijke Ordening

## Verantwoording

|               |                                                                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titel         | Ruimtelijke onderbouwing verplaatsen woning van Loeteweg 2 naar Loeteweg 1c in Hazerswoude-Dorp |
| Projectnummer | 1503                                                                                            |
| Opdrachtgever | De Boer Plastik B.V.<br>[REDACTED]<br>Trompet 1327<br>1960 AC Heemskerk                         |
| Opdrachtnemer | CTvision<br>Plataanstraat 14<br>2803 SW Gouda<br>[REDACTED]                                     |
| Datum         | 27 januari 2016                                                                                 |
| Auteur        | T. Revet                                                                                        |
| E-mail adres  | [REDACTED]@ctvision.nl                                                                          |
| Website       | <a href="http://www.ctvision.nl">www.ctvision.nl</a>                                            |

# Inhoudsopgave

|           |                                        |           |
|-----------|----------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                 | <b>4</b>  |
| 1.1       | Aanleiding .....                       | 4         |
| 1.2       | Juridische status en procedure .....   | 4         |
| 1.3       | Leeswijzer .....                       | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving .....</b>          | <b>6</b>  |
| 2.1       | Ligging plangebied .....               | 6         |
| 2.2       | Ruimtelijke structuur .....            | 6         |
| 2.3       | Bestaande situatie .....               | 7         |
| 2.4       | Nieuwe situatie .....                  | 8         |
| 2.5       | Verkeer en parkeren .....              | 10        |
| <b>3.</b> | <b>Beleid en regelgeving .....</b>     | <b>11</b> |
| 3.1       | Rijksbeleid .....                      | 11        |
| 3.2       | Provinciaal beleid .....               | 12        |
| 3.3       | Intergemeentelijk beleid .....         | 15        |
| 3.4       | Gemeentelijk beleid .....              | 16        |
| <b>4.</b> | <b>Onderzoeken .....</b>               | <b>17</b> |
| 4.1       | Bodem .....                            | 17        |
| 4.2       | Geluid .....                           | 17        |
| 4.3       | Externe veiligheid .....               | 18        |
| 4.4       | Luchtkwaliteit .....                   | 19        |
| 4.5       | Bedrijven en milieuzonering .....      | 20        |
| 4.6       | Natuur .....                           | 21        |
| 4.7       | Water .....                            | 23        |
| 4.8       | Cultuurhistorie en archeologie .....   | 25        |
| <b>5.</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>           | <b>27</b> |
| 5.1       | Economische uitvoerbaarheid .....      | 27        |
| 5.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 27        |

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In 2013 is de bestemming van de bedrijfswoning op het perceel Loeteweg 2 in Hazerswoude-Dorp gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Reden hiervoor was dat de woning na de beëindiging van het sierteeltbedrijf in 2001 niet meer werd gebruikt als bedrijfswoning. De woning is na de planwijziging gekocht door [REDACTED] met als doel de bestaande woning te slopen en een nieuwe woning terug te bouwen. De Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop heeft na de aankoop [REDACTED] benaderd of hij bereid is de woning niet op het perceel Loeteweg 2 te realiseren, maar op het perceel schuin ertegen over, Loeteweg 1c. Reden hiervoor is dat de Stichting samen met de gemeente een nieuwe ontsluitingsweg wil realiseren tussen de Loeteweg en de ten noorden gelegen Burgemeester Smitweg. De aansluiting van deze weg zal plaatsvinden ter hoogte van het perceel Loeteweg 2. [REDACTED] is akkoord gegaan met het voorstel van de Stichting en zal de nieuwe woning op het perceel naast Loeteweg 1a bouwen.



Afbeelding 1 Locatie nieuwe woning Loeteweg 1c

## 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 realiseren van een burgerwoning binnen deze bestemming is hiermee in strijd. Voor de woning kan daarom alleen omgevingsvergunning worden verleend na het volgen van de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van 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 1c 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 situatie

De locatie waar de woning wordt gerealiseerd, Loeteweg 1c, maakt deel uit van een groter perceel. Op dit perceel (blauwe contour afbeelding 5) is en was een sierteeltbedrijf gevestigd. Het perceel is formeel nog in eigendom van [REDACTED]. Hij is eind 2014 met zijn sierteeltbedrijf gestopt en heeft de gronden zonder de voormalige bedrijfswoning (groene contour) verkocht aan [REDACTED]. De gronden moeten alleen nog worden overgedragen. [REDACTED] blijft in de voormalige bedrijfswoning wonen, Loeteweg 1b. [REDACTED] gebruikt het perceel ten behoeve van zijn sierteeltbedrijf. Het perceel is verdeeld in een stuk open grond teelt, een stuk containerveld en een kas en loods.



Afbeelding 4 plangebied (rode contour)



Afbeelding 5 foto open grond teelt en voormalige bedrijfswoning



Afbeelding 6 foto containerveld, kas en loods

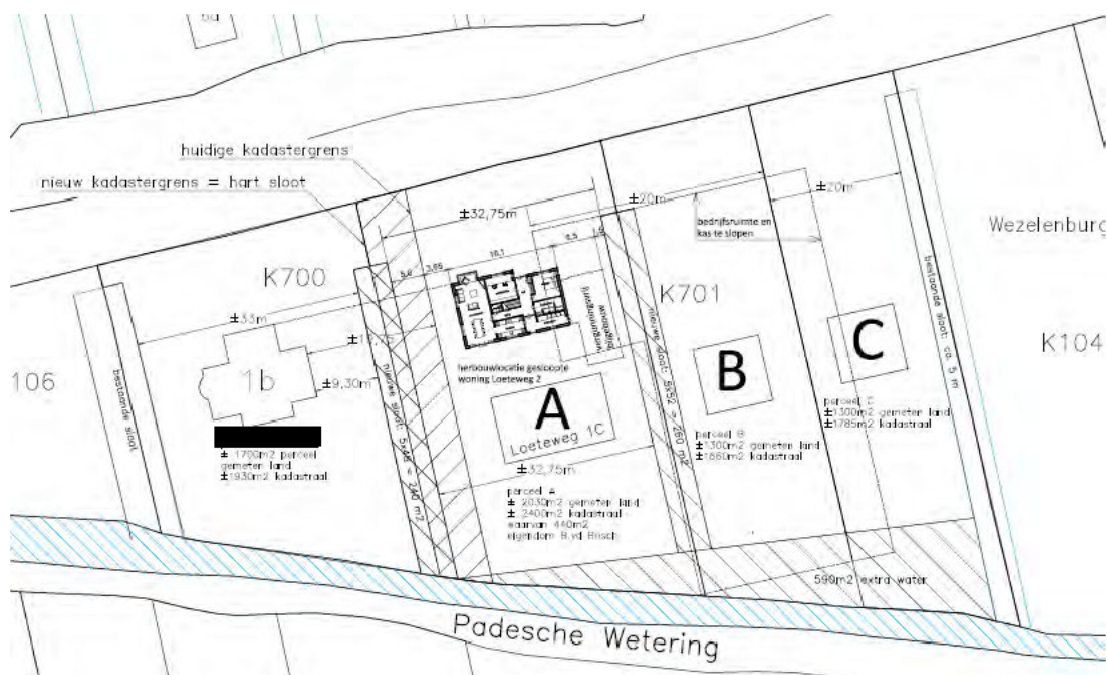
## 2.4 Nieuwe situatie

De Stichting belangenbehartiging Greenport Boskoop is op 1 januari opgericht en is een samenvoeging van de stichtingen Stibos, Molenkolk en Bedrijfsleven Greenport Boskoop. De meest belangrijke taken van de nieuwe stichting binnen de greenport zijn: infrastructuur, herstructurering, gewasbescherming, teeltvrije zones, waterberging, logistiek, omzetting bedrijfswoningen en bestemmingsplannen.

De Stichting heeft samen met de gemeente Alphen aan den Rijn een plan ontwikkeld voor het verder verbeteren van de verkeersstructuur in het noord-westen van Boskoop. Dit plan bestaat uit het aanleggen van een verbindingsweg tussen de Loeteweg en de Burgemeester Smitweg (verlengde Roemer). Naast de verbetering van de infrastructuur betekent aanleg van deze weg ook het verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners. De verbindingsweg sluit ter hoogte van het perceel Loeteweg 2 aan op de Loeteweg. Op dit perceel staat een voormalige bedrijfswoning waarvan de bestemming in 2013 is gewijzigd naar wonen.

heeft dit perceel gekocht om hierop ter vervanging van de bestaande woning een nieuwe woning te bouwen. Gelet op het plan voor de verbindingsweg heeft de Stichting gezocht naar een andere locatie voor de nieuwe woning, zodat het perceel Loeteweg 2 kan worden gebruikt voor de verbindingsweg. De nieuwe locatie is het perceel van , Loeteweg 1c (locatie A op afbeelding 7). Omdat het sierteeltperceel relatief klein is en omdat, door de ligging tussen de Loeteweg en de Padesche Wetering, ter plaatse geen uitbreiding mogelijk is voor deze locatie, is een plan ontwikkeld voor sanering van de gronden en de bebouwing in ruil voor de bouw van (een) woning(en). Eén van de woningen is de nieuwe woning van waarvoor deze onderbouwing is opgesteld.

Om het plan te kunnen uitvoeren heeft de Stichting een overeenkomst afgesloten met voor het aankopen van in ieder geval het grootste deel van de locatie, perceel A en B op afbeelding 7. In de overeenkomst is daarnaast opgenomen dat de sierteeltactiviteiten op perceel C zal saneren.

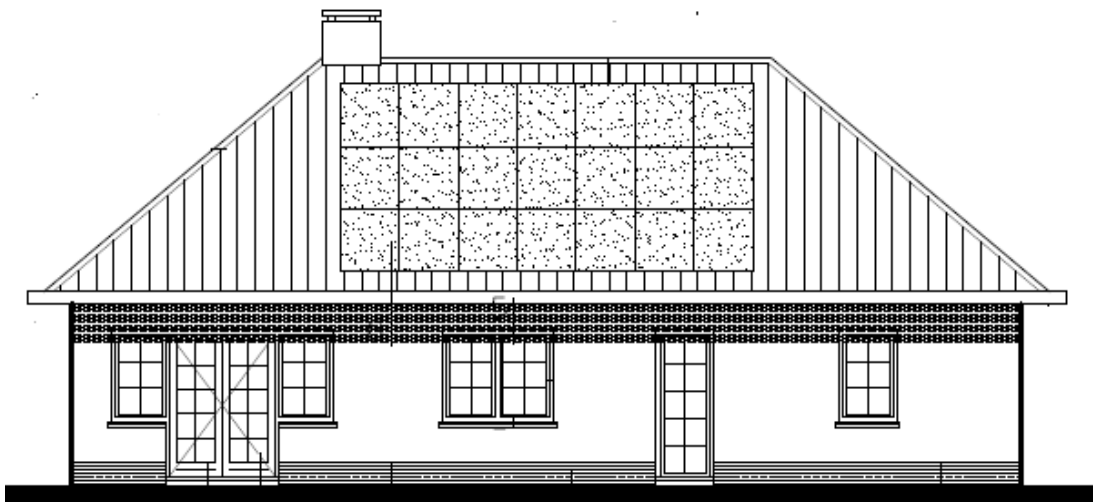


Afbeelding 7 nieuwe situatie

Vooruitlopend op de sanering van de hele locatie wordt de woning van gebouwd op het deel van de open grond teelt, perceel A. De voorgevel van de nieuwe woning komt op dezelfde lijn te liggen als de bestaande woning Loeteweg 1b. De woning wordt parallel aan de weg gerealiseerd, waarbij het dakvlak haaks op de weg komt te liggen (zie afbeelding 8). De goothoogte van de woning wordt 3,15 meter en de nokhoogte 7,2 meter (ter plaatse van de schoorsteen 7,6 meter). Dit is ruim onder de in het bestemmingsplan toegestane maten van 6 en 10 meter. Het dak wordt voorzien van zwarte dakpannen (mat verglaasd). Op het dakvlak aan de achterzijde worden enkele zonnepanelen geplaatst. De gevel bestaat uit gevelstenen in de kleur wit met een plint van zwarte gevelstenen. Kozijnen, deuren en ramen worden van kunststof in de kleur zwart. De dakgoot wordt ook van kunststof in de kleur roomwit. Aan beide kanten van het perceel wordt een nieuwe watergang gegraven en aan de achterzijde wordt de bestaande watergang verbreed. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de watergangen.



Afbeelding 8      *voorgevelaanzicht nieuwe woning*



Afbeelding 9      *achtergevelaanzicht nieuwe woning*

## 2.5 Verkeer en parkeren

Op het perceel is voldoende ruimte om te parkeren. Voor de woning wordt een aparte ontsluiting aangelegd. Deze ontsluiting is gezien het huidige bedrijfsmatige gebruik van het perceel verkeersveilig.

## 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. 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. Enerzijds 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 verplaatsen van een bestaande 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 10 uitsnede kwaliteitskaart Visie Ruimte en Mobiliteit.

Op de kwaliteitskaart ligt de Loeteweg in het gebied dat is aangeduid met 'Beter benutten Bebouwde Ruimte' en binnen de Greenport Boskoop. 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. Zuid-Holland kent onder de noemer greenports een aantal (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerken door hun clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen. De greenports vormen samen met het haven-industrieel complex het fundament van de Zuid-Hollandse economie. Evenals het havencomplex bevinden de greenports zich in een transitie. De provincie wil de greenports in Zuid-Holland waar mogelijk versterken en de transitie versnellen. Hierbij wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en vervlechting van het logistieke netwerk van de greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker.

### **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 verplaatsen van een bestaande burgerwoning in het buitengebied. 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 of het verplaatsen van een woning 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 verplaatsen van bestaande burgerwoningen zijn geen specifieke regels opgenomen.



Afbeelding 11 uitsnede kaart 3 (teeltgebieden) verordening Ruimte

#### **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'. De woning op het perceel Loeteweg 2 is in 2013 gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning. Omdat dit perceel belangrijk is voor het verbeteren van de verkeersstructuur van dit deel van het sierteeltgebied (realiseren verbindingsweg tussen de Loeteweg en de Burgemeester Smitweg) is sloop van de bestaande woning gewenst. Aan de overzijde, Loeteweg 1a, ligt een sierteelt perceel, waar de bedrijfsvoering, vanwege de ongunstige ligging van het perceel het feit dat het perceel relatief klein is, binnenkort beëindigd. De woning van Loeteweg 2 kan daarom op deze locatie worden teruggebouwd. Belangrijk is dat de bestaande bedrijven niet worden gehinderd. In de onderhavige situatie is hiervan geen sprake.

Daarnaast wordt de bestaande kwaliteit van het gebied niet aangetast aangezien het gaat om verplaatsen van bestaande bebouwing. De Ladder voor duurzame verstedelijking is gezien de kleinschaligheid van het plan niet van toepassing. Het verplaatsen van de 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 boomsiereteelt - 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. Op grond hiervan is de woning op het perceel Loeteweg 2 in 2013 omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het perceel Loeteweg 2 is echter van belang bij de gewenste verbetering van de verkeerstructuur in het noord-westen van Boskoop. Dit plan bestaat uit het aanleggen van een verbindingsweg tussen de Loeteweg en de Burgemeester Smitweg (verlengde Roemer). Naast de verbetering van de infrastructuur betekent aanleg van deze weg ook het verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners. De verbindingsweg sluit ter hoogte van het perceel Loeteweg 2 aan op de Loeteweg.

#### **Conclusie**

In de structuurvisie wordt aangegeven dat van belang is dat de bereikbaarheid van het gebied wordt verbeterd. Daarnaast wordt het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen toegestaan. De verplaatsing van de burgerwoning draagt dus bij aan het verbeteren van de (interne) verkeersstructuur en de leefbaarheid van de greenport en is daarom in overeenstemming met de structuurvisie.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### **Samengestelde structuurvisie Rijnwoude 2020 (2008)**

Op grond van de Wro zijn gemeenten verplicht om voor hun grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen. De voormalige gemeente Rijnwoude heeft ervoor gekozen om de bestaande visies te bundelen en in één document op te nemen. De samengestelde structuurvisie bestaat uit de volgende documenten: Structuurvisie Rijnwoude 2020, Van droom naar daad (2005) en de Transformatievisie Oude Rijnzone (2007).

De hoofdkeuzen uit de Structuurvisie Rijnwoude 2020 zijn nog steeds actueel. Ook na de herindeling met de gemeenten Alphen aan den Rijn en Boskoop. De hoofdkeuzen zijn:

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

Wat betreft het sierteeltgebied is aangegeven dat in toenemende mate behoefte bestaat aan het bouwen van kassen op de sierteeltlocaties. Daarom 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.

#### **Conclusie**

De Samengestelde Structuurvisie Rijnwoude 2020 biedt geen concrete uitgangspunten die voor onderhoudig initiatief van belang zijn. Van belang is dat het plan bijdraagt aan de leefbaarheid van de gemeente. Het verplaatsen van de 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.

#### *Onderzoek*

Door het bureau AV-Consulting is op 22 januari 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd dient te worden. De hypothese “verdacht terrein” kan op basis van de gemeten concentraties in de grond en grondwater aangenomen worden. In de bovengrond zijn achtergrondwaarde-overschrijdingen voor de parameters koper, kwik, lood, molybdeen, minerale olie, som DDD en som Drins aangetroffen. In de ondergrond zijn achtergrondwaarde-overschrijdingen voor de parameters kwik, lood, molybdeen en PAK aangetroffen. In het grondwater is een streefwaarde-overschrijding voor de parameters barium en zink aangetroffen. Tijdens het veldwerk zijn geen bijmengingen aangetroffen, welke deze verontreinigingen kunnen verklaren. Formeel gezien kan de bodem van de onderzoekslocatie niet als multifunctioneel worden beschouwd. Gelet op de aard en mate van de verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, danwel een bestemmingsplanwijziging.

Indien grond van deze locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring) gevraagd.

#### *Conclusie*

Op basis van het verkennend onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit de bouw van de woning(en) niet zal belemmeren.

### 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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

In de nabijheid van het perceel liggen geen spoorwegen. Voor het plangebied is verkeerslawaai het enige aspect van milieuhinder dat speelt aangezien er geen lawaaiproducerende bedrijven in de nabijheid gevestigd zijn.

### Onderzoek

Wat betreft verkeerslawaaï is door het bureau AV-consluting een akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. 6 januari 2016 (Rapport 20100113-20150274). Het onderzoek betreft de totale locatie Loeteweg 1a, waar uiteindelijk meer woningen worden gerealiseerd.

De te bebouwen percelen zijn gelegen binnen de zone van de Loeteweg. Op de Loeteweg geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. De percelen liggen tevens binnen de zone van de Voorweg en de Roemer. Vanwege de relatief grote afstand tot de Voorweg en de Roemer is de invloed van deze wegen op de geluidsbelasting echter verwaarloosbaar. De percelen naast Loeteweg 1a liggen dermate ver weg van Voorweg/Roemer ( $\geq 200$  m) dat de voorkeurswaarde Wet geluidhinder niet kan worden overschreden. Deze wegen zijn derhalve in het onderzoek niet beschouwd. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Hazerswoude (buitenstedelijk gebied).

Gelet op de Wet geluidhinder dient voor het berekenen van de geluidsbelasting van een weg uitgegaan te worden van een maatgevende geluidsintensiteit. Dat wil zeggen een etmaalintensiteit zoals die binnen 10 jaar wordt verwacht. De benodigde verkeersgegevens zijn verkregen via de Omgevingsdienst West-Holland. Het betreft verkeersgegevens die gebaseerd zijn op verkeersintensiteiten uit het regionale verkeersmodel zoals dat op 28-10-2014 beschikbaar is gesteld. Er dient echter in het onderhavige onderzoek gerekend te worden met de verkeersintensiteiten zoals deze verwacht worden in 2026. De intensiteiten zijn derhalve omgerekend naar het jaar 2026. Eris rekening gehouden met een groei van de verkeersintensiteit van 1,0% per jaar.

### Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Loeteweg, na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110 Wet geluidhinder, lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Vanuit de Wet geluidhinder bestaat er met betrekking tot wegverkeerslawaaï dus geen bezwaar tegen de bouw van de woning(en).

## 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): aAfhankelijk 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 verplaatsen van de 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

## Conclusie

Het plan betreft het verplaatsen van een bestaande burgerwoning. 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 ligt alleen nog het bedrijfsgebouw wat op de locatie zelf staat. Dit bedrijfsgebouw en ook de kas zullen binnen afzienbare tijd worden gesloopt aangezien de sierteeltlocatie geheel wordt gesaneerd. In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen gelegen waarmee rekening hoeft te worden gehouden.

### *Invloed plan op de omliggende bedrijven*

De naast- en achtergelegen bedrijven worden niet belemmerd door het plan. Naast de bestaande bedrijfswoning, Loeteweg 1a, ligt een klein los perceel met open sierteelt (rode contour). Dit perceel ligt op meer dan 30 meter afstand. Aan de andere kant grenst de nieuwe woning aan het bestaande bedrijfsgebouw en de kas welke zullen worden verwijderd. De afstand tot het eerstvolgende sierteeltperceel (blauwe contour) is meer dan 60 meter. Het achtergelegen bedrijf ligt op meer dan 30 meter afstand (groene contour).



Afbeelding 12    *luchtfoto plangebied en omgeving*

### *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 waarop de woning wordt gebouwd worden nu nog gebruikt voor de open sierteelt. Deze gronden worden net als het bedrijfsgebouw en de kassen gesaneerd, waardoor op de locatie zelf geen gewasbeschermingsmiddelen meer worden gebruikt. Ten westen van de woning ligt de bestaande bedrijfswoning, Loeteweg 1a. Het daarnaast gelegen sierteeltbedrijf ligt op meer dan 30 meter afstand en tussen de bedrijfswoning en het perceel ligt ook nog een watergang. Het perceel aan de oostkant ligt op meer dan 50 meter afstand. De achtergelegen bedrijven liggen op meer dan 30 meter afstand van de nieuwe woning. Tussen de bedrijven en de woningen ligt ook nog een weterring (Padesche Wetering) met daartussen een pad. De afstand is hierdoor voldoende. Vanuit gewasbeschermingsmiddelen vormt de woning geen belemmering voor de omliggende bedrijven. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **Conclusie**

Vanuit bedrijven en milieuzonering is er 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.

### *Onderzoek*

Door het bureau Duijvenboden Natuur is op 4 januari 2016 een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Om in beeld te brengen welke beschermde soorten mogelijk in het projectgebied voorkomen is de volgende onderzoeksinspanning verricht:

- Literatuuronderzoek: Het literatuuronderzoek bestaat uit het raadplegen van diverse bronnen met verspreidingsinformatie van soorten. Ook is de ligging van het projectgebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden bepaald.

- Veldonderzoek: Tijdens het veldbezoek is een algemene potentiebepaling uitgevoerd, zodat informatie verkregen wordt over de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Ook is gericht gezocht naar beschermde soorten (op basis van ecologische kennis van beschermde soorten) waarbij gebruik is gemaakt van hulpmiddelen zoals een verrekijker.

#### Natuurbeschermingswet

Het projectgebied ligt hemelsbreed op circa 5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied 'De Wilck'. De afstand in relatie met de geplande werkzaamheden, geven geen aanleiding om een negatief effect op dit Natura 2000-gebied te veronderstellen.

#### Flora- en fauna

Om overtreding van de Ff-wet te voorkomen, adviseert DNatuur het volgende:

- Als in de watergang gewerkt wordt (en dus niet 'in het droge') bijvoorbeeld in geval van demping van water of het zetten van beschoeiing, geldt het volgende:  
Laat een deskundige nader onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van bittervoorn, kleine modderkruiper en platte schijfhoren. Voor bittervoorn en kleine modderkruiper is één bezoek in april t/m oktober voldoende om de aanwezigheid vast te stellen of uit te sluiten. De aan- of afwezigheid van platte schijfhoren kan het beste van juni t/m augustus worden onderzocht. Indien geen van de genoemde soorten wordt aangetroffen, kunnen de werkzaamheden onverhinderd doorgang vinden. Indien een beschermde soort wel wordt aangetroffen kan een EWP (ecologisch werkprotocol) mogelijk voorkomen dat ontheffing aangevraagd dient te worden.
- Indien er werkzaamheden aan gebouwen met dakpannen verricht worden, dient nader vleermuisonderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek omvat minimaal 4 bezoeken tussen mei en oktober.
- Verricht de werkzaamheden buiten het broedseizoen om verstoring van broedvogels te voorkomen. Het is ook mogelijk om de aanwezige groenelementen, zoals hagen en boompjes te verwijderen voor aanvang van het broedseizoen zodat broedende vogels voorkomen worden. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli. Neem bij twijfel contact op met een ecooloog.
- Voorkom ondiepe waterplassen, hopen met vergraafbaar zand en hopen met stobben (boomstronken) in en rond de directe omgeving van het bouwterrein.

Daarnaast geldt altijd de *zorgplicht*, die zegt dat dieren niet onnodig mogen worden verstoord of gedood. Het is verstandig de aannemer hiervan op de hoogte te stellen en bij een vermoeden van mogelijk overtreden van de Flora- en faunawet tijdens de werkzaamheden een ecooloog om advies te vragen.

#### Conclusie

Ten behoeve van het verplaatsen van de woning wordt een schuur met een golfplatendak gesloopt. Daarnaast wordt aan beide kanten van het perceel een nieuwe watergang gegraven en wordt de bestaande watergang aan de achterzijde verbreed. Omdat het te slopen gebouw geen dakpannen heeft hoeft geen onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden. Bij het graven van de watergangen wordt niet in de bestaande watergang gegraven. De verbinding met de bestaande watergang wordt pas gemaakt op het moment dat de nieuwe watergangen klaar zijn. Op deze manier worden geen dieren verstoord in de bestaande watergang. Er ontstaat hierdoor geen negatief effect op de (mogelijk) aanwezige 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. Op 18 januari 2016 is de digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met het plan geen waterbelangen gemoeid zijn.

#### **Conclusie**

Het plan bestaat alleen uit het verplaatsen van een bestaande burgerwoning naar een al verharde locatie. Daarnaast wordt aan beide kanten van het perceel een nieuwe watergang gegraven en worden de bestaande watergang aan de achterzijde verbreed. Het plan heeft hierdoor geen negatieve 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*

In het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' is daar waar sprake is van een archeologische verwachtingswaarde een dubbelbestemming opgenomen. Op de onderhavige locatie is deze dubbelbestemming niet opgenomen. Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de voormalige gemeente Rijnwoude is te zien dat het plangebied ligt in het gebied met 'Waarde archeologie 3. Archeologisch onderzoek is dan noodzakelijk bij werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 1000m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm.



Afbeelding 13 archeologische verwachtingskaart

**Conclusie**

Het plan bestaat uit het verplaatsen van een bestaande burgerwoning. De woning blijft ruim onder de oppervlaktemaat van 1000 m<sup>2</sup>. Daarnaast is op de locatie geen dubbelbestemming opgenomen. Om die reden is het niet noodzakelijk dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente en de eigenaar zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten 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*

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan zal naar de volgende vooroverleginstanties worden verzonden:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland.

#### *Zienswijzen*

De ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp afwijkingsbesluit zullen conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijzen indienen.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.