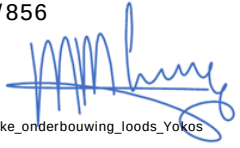


Gemeente Alphen aan den Rijn

Zuidwijk 68

Alphen aan den Rijn
Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Alphen aan den Rijn
met kenmerk: V2022/856
Datum: 24-1-2024

7323805_1693254411815_Ruimtelijke_onderbouwing_loods_Yokos
o_Omloop_Boskoop_V2.docx

Ruimtelijke onderbouwing



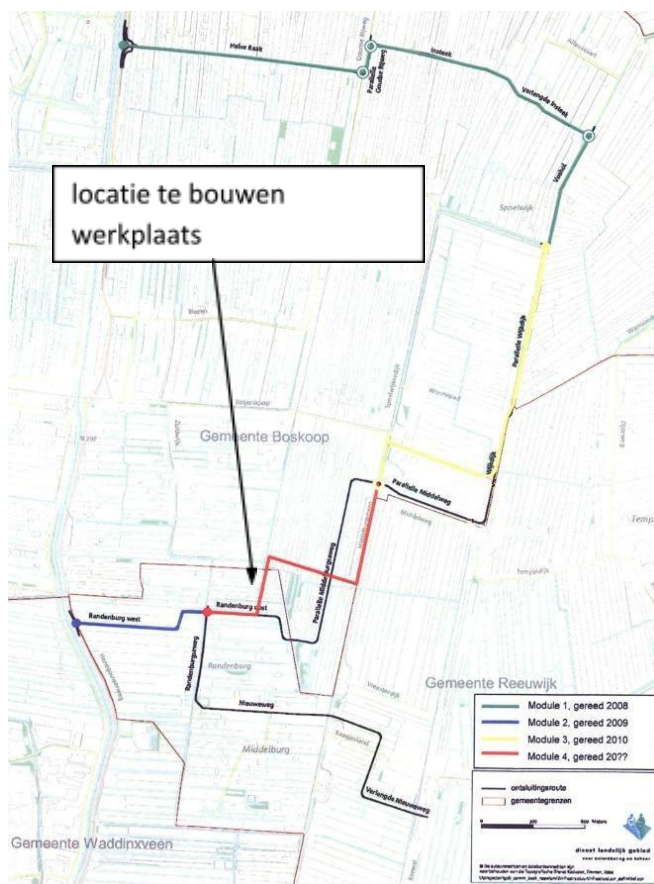
augustus 2023

Kenmerk 22-23 RO

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding van deze ruimtelijke onderbouwing is de beoogde nieuwbouw van een werkplaats voor een Japanse showtuin aan de Omloop in Boskoop (Gemeente Alphen aan den Rijn) in opdracht van Yokoso Japanese Gardens. Het adres van het perceel is Zuidwijk 68.



Afbeelding 1: locatie nabij rondweg en uitvalswegen.

1.2 Perceel Zuidwijk 68 te Boskoop

Op het perceel aan Zuidwijk 68 is een voormalige kwekerswoning met bijbehorende opstallen gelegen. Over het perceel aan Zuidwijk 68 loopt inmiddels een gedeelte van het tracé van de nieuwe rondweg. Het perceel is hierdoor over de lengte opgedeeld in een weggedeelte, een noordelijk gelegen groenstrook (breedte ca. 7,5 m) en een zuidelijk gelegen strook (breedte ca. 38 m). Het perceel maakt onderdeel uit van een groter gebied met boom- en sierteelt.



Afbeelding 2: op de luchtfoto is het voormalige gebruik zichtbaar, de Oostelijke rondweg is nog niet aanwezig. Aan de zuidzijde van het perceel de houthandel.

1.3 Plangebied

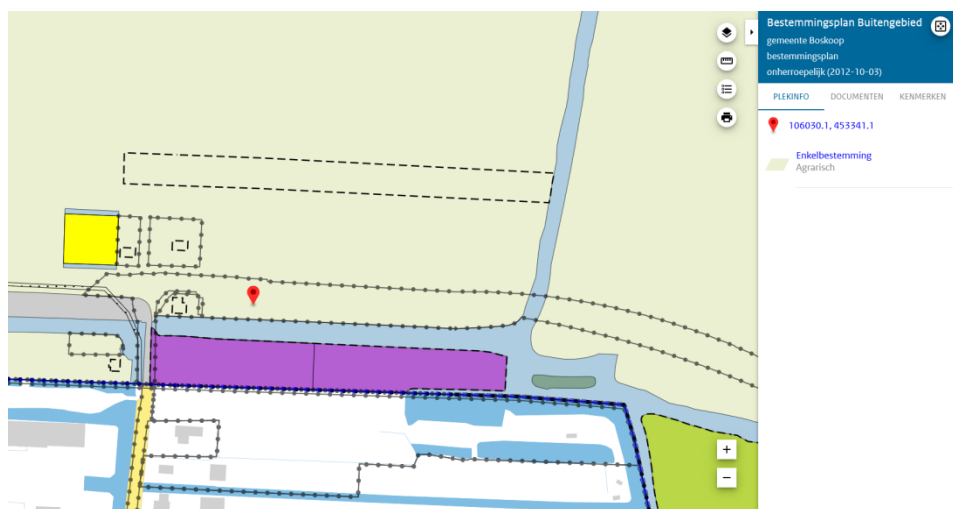
Het plangebied ligt aan de Omloop te Boskoop en bestaat uit het zuidelijke gedeelte van het perceel, kadastraal bekend Boskoop, sectie C, nummer 694.



Afbeelding 3: luchtfoto plangebied.

1.3 Voormalig bestemmingsplan (tot 2013)

De locatie ligt binnen het plangebied van het voormalige bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop. De bestemming van de locatie is Agrarisch. Dit bestemmingsplan is in 2013 gedeelte vervangen door het deelbestemmingsplan Oostelijke Rondweg Boskoop, module 4, door de aanleg van de Oostelijke Rondweg. Een fragment van de plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop en de regels voor de bestemming Agrarisch zijn hieronder weergegeven.



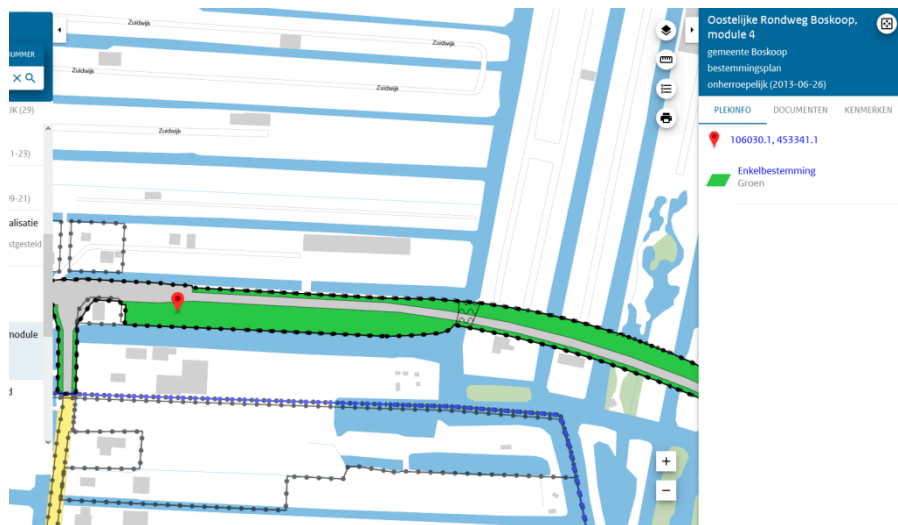
Afbeelding: uitsnede voormalig bestemmingsplan, bestemming agrarisch.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan “Oostelijke Rondweg Boskoop, module 4”. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming ‘Groen’. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Het bouwplan is derhalve niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de bouw van een werkplaats middels een buitenplanse afwijking bestemmingsplan (uitgebreide Wabo procedure omgevingsvergunning). Hiertoe dient een ruimtelijke

onderbouwing opgesteld te worden om de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan te onderbouwen.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Oostelijke Rondweg Boskoop, module 4

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante Europees-, rijks-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020 en bevat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de volgende generaties. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische)steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht opgenomen

van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie 2019

De provincie heeft voorsortierend op de Omgevingswet een Omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie 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.

2.2.2 Omgevingsverordening 2019

De verdere ontwikkeling van de Greenport Boskoop tot een economisch concurrerende en duurzame Greenport is van provinciaal belang. In verband hiermee heeft de provincie concentratiegebieden aangewezen voor boom- en sierteelt.

Boom- en sierteeltgebied

Uitgangspunt is dat binnen de begrenzing van het boom- en sierteeltgebied (zgn. sierteeltconcentratiegebied) en het PCT-terrein alleen boom- en sierteeltbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen worden toegelaten. De begrenzing van het boom- en sierteeltgebied en het PCT-terrein is vastgelegd in de omgevingsverordening op kaart 11 Teeltgebieden. Toch komen binnen de begrenzing van deze gebieden ook bestaande andere functies voor (niet zijnde boom- en sierteelt), vaak ook met bijbehorende bebouwing. Het kan zowel gaan om een geïsoleerde afwijkende functie als om geclusterde afwijkende functies, zoals een

bebouwingslint met een menging van bedrijven, woningen en andere functies. Vaak gaat het om situaties waarbij een ontwikkeling naar boom- en sierteelt ook in de toekomst praktisch gezien vrijwel niet mogelijk is. Het wegbestemmen en amoveren van een rechtmatig aanwezig afwijkende functie is veelal geen reële optie. Maar het kan ook gaan om een restperceel of een overhoek die (toch) niet benut kan worden voor boom- en sierteelt.

2.2.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Regio Boskoop

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

De ambitie van de structuurvisie ligt in een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving. Een sterke Greenport wordt bereikt door de centrumfunctie te versterken, de eigen identiteit te versterken en door een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen. Duurzaamheid ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik: bundelen, concentreren en herstructureren. Ook moet de wateropgave structureel geregeld worden, met duurzaam waterbeheer en voldoende 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.

De Greenport regio Boskoop betreft het netwerk van bedrijven in de boomsierteelt. Het belang van sierteeltgerelateerde en ondersteunende functies (ketenpartners) binnen dit netwerk wordt onderkend. Dat komt ook tot uiting in de huidige ISV en andere visies en beleidsdocumenten, zoals de - in samenwerking tussen lokale en regionale overheden en het regionale bedrijfsleven opgestelde - economische strategieën.

Binnen de Greenport regio Boskoop wordt ruimte geboden voor sierteeltgerelateerde en ondersteunende functies.

Yokoso Japanese Gardens betreft zo'n ondersteunende functie. Voor de vestiging ervan op de onderhavige locatie is eerder al een tijdelijke afwijking van het bestemmingplan verleend.

2.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsvisie Zuidwijk

Met de pilot Duurzaam Zuidwijk hebben de (toenmalige) Greenportgemeenten, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid-Holland vanuit een integrale aanpak gezamenlijk een visie voor het Zuidwijk-gebied ontwikkeld. Dit betreft de Landschapsvisie Zuidwijk en deze visie is onderdeel van het proces om het Zuidwijkgebied naar een succesvol geherstructureerd sterk, duurzaam, leefbaar en beleefbaar sierteeltgebied te brengen. De visie voorziet in onder meer de ontwikkeling van het gebied de Lansing in een gebied waar de natuur de ruimte krijgt, de landschappelijke waarden zichtbaar zijn, versterkt worden en toegankelijk worden gemaakt én waarbinnen het verplichte compensatiewater wordt geïntegreerd. Op 26 januari 2012 heeft de raad van de gemeente Boskoop de Landschapsvisie Zuidwijk vastgesteld. Eén van andere onderdelen van de visie betreft het 'bouwen op de grens van het natuurgebied'.

Voor zowel de landschappelijke inpassing als de architectuur van deze bebouwing wordt een hoger uitwerkingsniveau gevraagd, zodat dit past binnen de omgeving en de kwaliteit van het Zuidwijk als duurzaam visitekaartje van de sector op de kaart zet..

2.4 Conclusie

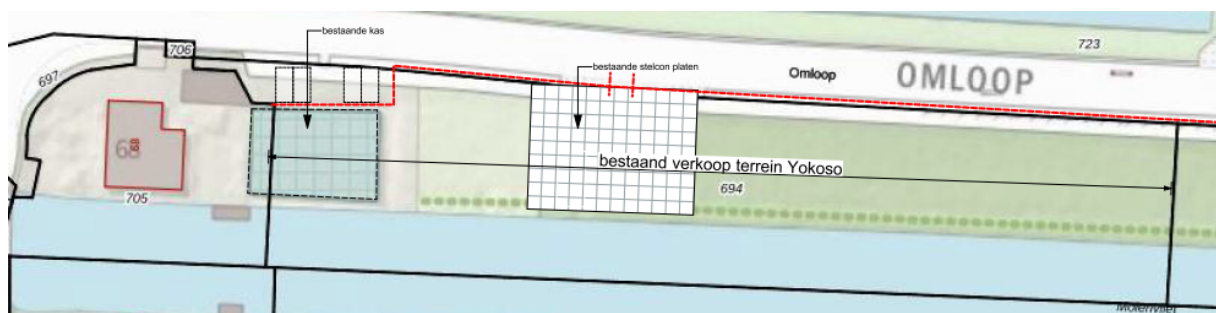
De aanvraag omgevingsvergunning, is niet in strijd met rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en sluit met name aan op de omgevingsverordening die het mogelijk maakt restpercelen een beperkte afwijkende functie te geven.

Hoofdstuk 3 Ontwikkeling

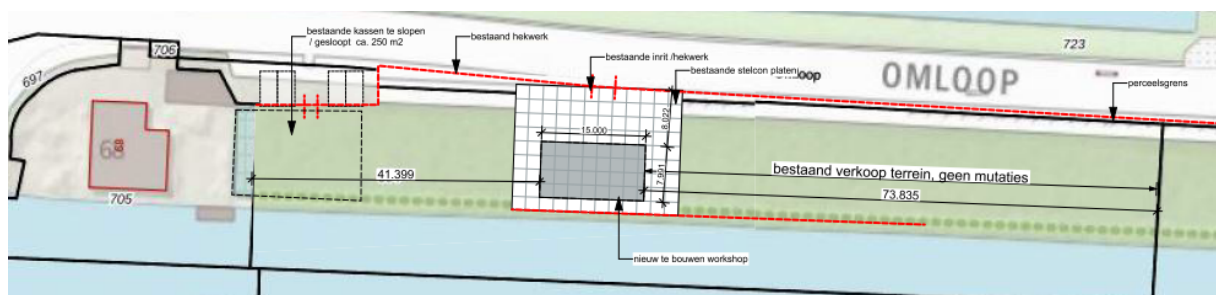
Het plangebied ligt in het boom- en sierteeltgebied, zoals weergegeven in de provinciale verordening. Er is echter sprake van een relatief beperkte mate van afwijking van de regels in deze verordening, waarbij geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan de doelstelling van de desbetreffende regels. De voorgestane ontwikkeling past in de in samenwerking met de provincie en andere Greenportgemeenten opgestelde Landschapsvisie Zuidwijk. Het plangebied ligt aan de zgn. locatie Ravestein en op de grens van het boom- en sierteeltgebied. Bij de tweede en vierde actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop is reeds medewerking verleend aan diverse woonkavels (via ruimte voor ruimte) en een algemene bedrijfsbestemming op percelen aansluitend aan het plangebied. Daarnaast wordt bij de bouw van de loods voldaan aan de kwaliteitsregels, zoals gesteld in de Landschapsvisie Zuidwijk.

Het huidige terrein is momenteel in gebruik als verkoopterrein met showtuin aan de Omloop te Boskoop. Voor de diverse bewerkingen en het maken van houten timmerwerk ten behoeve van Japanse tuinen wordt nu een ruimte gehuurd in Hazerswoude. Gezien de afstand tussen bedrijfsvoering en showtuin kan geen duurzame bedrijfsvoering worden gerealiseerd. De planvorming bestaat uit het realiseren van een loods ter plaatse van de bestaande stelcon platen. Op deze manier kunnen klanten ontvangen worden en het timmerwerk kan ter plaatse worden uitgevoerd. De bestaande parkeervoorziening blijft gelijk aan de bestaande situatie en heeft dus geen ruimtelijke consequenties.

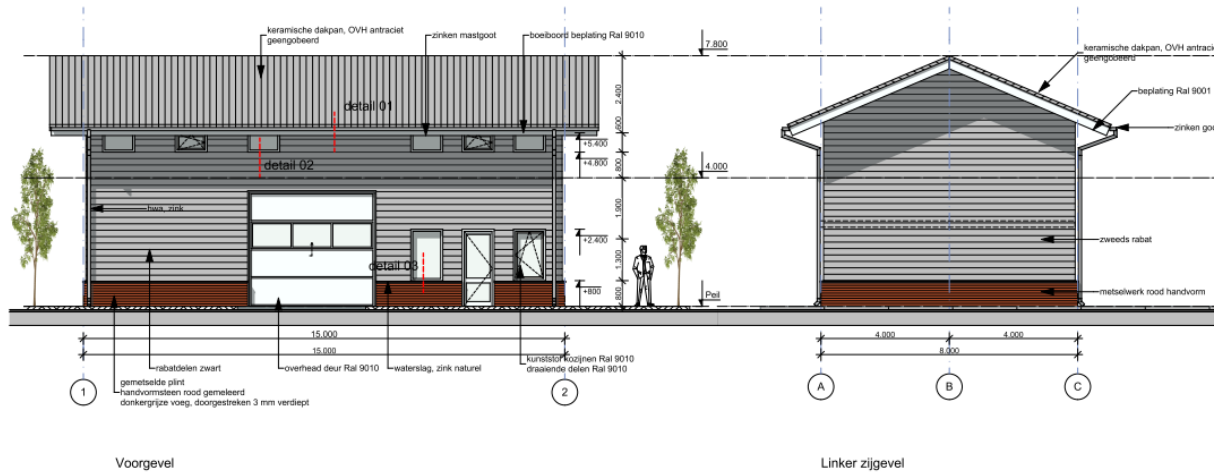
Voor de ontwikkeling is de bestaande kas van 250 m² reeds gesloopt. De nieuwe loods is ongeveer 120 m².



Afbeelding: situatie bestaand



Afbeelding: situatie nieuw



afbeelding: gevels van de loods



afbeelding: impressie van de loods.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. In verband met de dit bestemmingsplan is daarom een verkennend bodemonderzoek 1 uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd volgens NEN 5740 inclusief vooronderzoek conform NEN 5725. **bijlage 1**

Daarnaast is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725. **Bijlage 4.** De in deze rapportage beschreven maatregelen betreft asbest zijn uitgevoerd, overeenkomstig rapportage, zie **bijlage 2**. Dit betreffende onderzoek is reeds beoordeeld en goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Uit het chemisch-analytisch onderzoek blijkt het volgende:

- de boven- en ondergrond blijken niet tot licht verontreinigd met de onderzochte parameters;
- er zijn plaatselijk asbest verdachte materialen geconstateerd. Het asbest is verwijderd conform bijgevoegde rapportage **bijlage 2**

Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat er geen reden is voor het uitvoeren van vervolgonderzoek of aanvullende sanerende maatregelen er zijn geen bezwaren tegen de voorgenomen bouwplannen op de locatie. Aanvullend is gesteld dat eventuele uitkomende grond op eigen locatie wordt verspreid danwel hergebruikt. Het blijft dus op locatie. De onderzoeksresultaten geven geen belemmeringen voor het beoogde gebruik.

4.2 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een ruimtelijk plan een waterparagraaf te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is ervoor zorg te dragen dat de wateraspecten goed belicht en expliciet betrokken worden in de besluitvorming van een ruimtelijk plan.

Het bestaande bebouwing (kas) bedraagt ongeveer 250 m². Deze kas is gesloopt en hiervoor in de plaats wordt het voorliggende bouwplan van 120 m² gerealiseerd. Er is dus een afname van het bebouwde oppervlakte. Hiermee voldoet het plan aan de gestelde regelgeving, en deze onderzoeksresultaten geven geen belemmering voor het beoogde gebruik.

4.3 Archeologie

In het kader van het Verdrag van Malta dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van mogelijke archeologische resten in de bodem van de locatie. Op basis van het bestemmingsplan “Parapluplan Archeologie” heeft de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Voor dergelijke gronden geldt een

onderzoeksplicht indien bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en met een oppervlakte groter dan 1.000 m². Met de bouw van de werkplaats worden de gestelde onderzoeksgrenzen niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het onderdeel archeologie geeft geen belemmering voor het beoogde gebruik.

4.4 Natuurwetgeving

De werkplaats wordt geplaatst op een reeds volledig met stelcon-platen verhard gedeelte van het terrein. De kans dat zich hier beschermde plant- en diersoorten bevinden is minimaal. Een quick scan natuurwetgeving is daarom niet noodzakelijk.



Afbeelding: de te plaatsen werkplaats wordt ter plaatse van de bestaande stelconplaten gerealiseerd, er hoeven geen bouwwerken meer te worden gesloopt.

4.5 stikstof

Voor het planvoornemen moet beschouwd worden wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Met behulp van een stikstofdepositieonderzoek met de meest recente AERIUS calculator is inzichtelijk gemaakt of het planvoornemen van invloed is op de Natura 2000-gebieden.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de bouw van een werkplaats. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal er (tijdens de aanlegfase) sprake zijn van een toenemend aantal verkeersbewegingen en de inzet van mobiele werktuigen. Hierdoor is het noodzakelijk om de invloed van het planvoornemen op de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken. In bijgaande rapportage (**Bijlage 3**) is dit opgenomen. Hieruit blijkt dat het uitvoeren van de werkzaamheden geen aanvullende stikstofuitstoot in aangrenzende natura 2000 gebieden veroorzaakt. Het onderdeel stikstofdepositie is derhalve geen belemmering voor het beoogde gebruik.

4.6 Externe veiligheid

Bij de realisatie van plannen kunnen risicobronnen in de omgeving van het plan van invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden van de planlocatie. Mogelijke risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over het water, het spoor en wegen en risicovolle inrichtingen.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gelegen. Het onderdeel externe veiligheid geeft derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

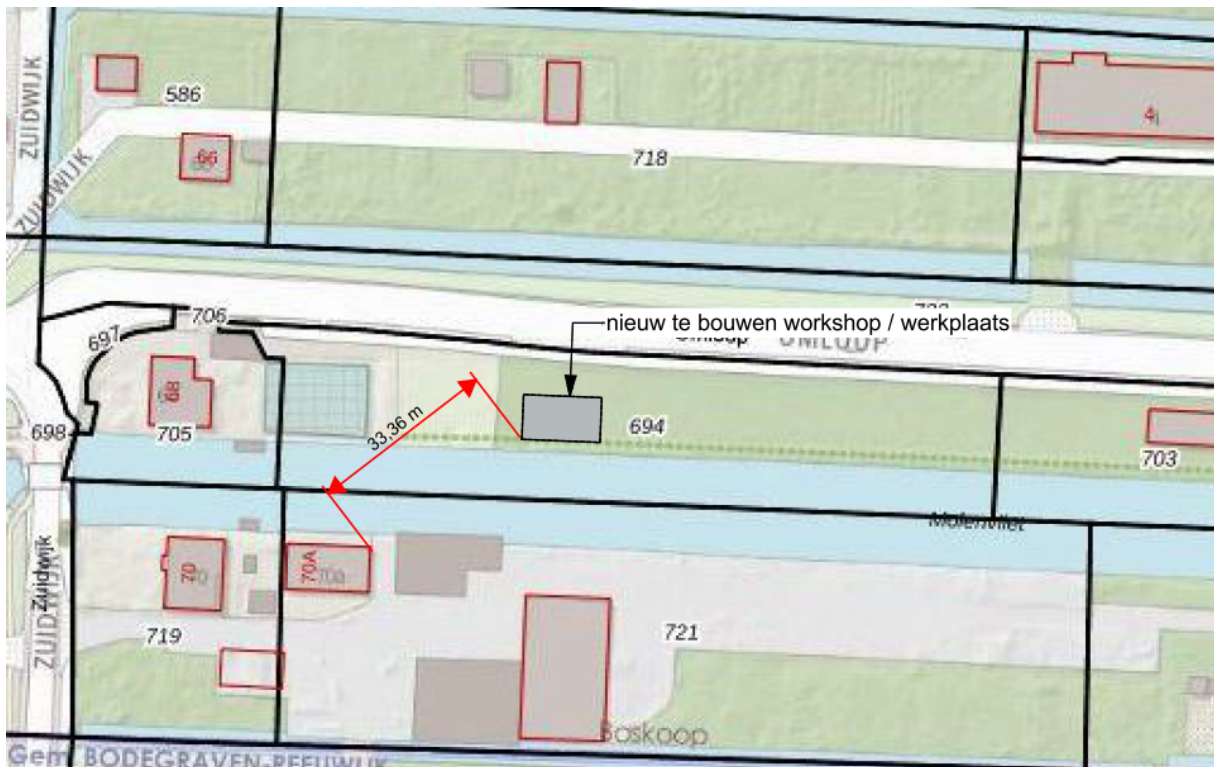
Het plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien er geen nieuwe functie wordt toegevoegd. Onderhavig planvoornemen voorziet in de bouw van een werkplaats bij een bestaande showtuin, hetgeen betekent dat in geen nader onderzoek noodzakelijk is.

4.8 Geluid

Geluid beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. In de Wet geluidhinder worden daarom eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone langs bestaande infrastructuur. Er wordt bij onderhavig plan geen geluidgevoelige bestemming gerealiseerd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Een inventarisatie naar de aanwezigheid van milieugevoelige functies, zoals woningen, in de directe omgeving van het plangebied is noodzakelijk.



afbeelding: afstand tot de dichtstbijzijnde woning

De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is meer dan 30 meter waardoor voldaan wordt aan de richtafstanden.

4.10 Zonering naastgelegen bedrijf

Naastgelegen perceel (70a) heeft in het bestemmingsplan de functie enkelbestemming 'bedrijf' met de specifieke functieaanduiding 'houthandel'. In het bestemmingsplan is deze functieaanduiding aangeduid onder categorie 3.1.



afbeelding: enkelbestemming bedrijf op het zuidelijke perceel.

- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-groenservice': tevens een groenservice in de categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-goederenvervoersbedrijf': tevens een goederenvervoerbedrijf in de categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-grondverwerkingsbedrijf': tevens een grondverwerkingsbedrijf in de categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-houthandel': tevens een houthandel in de categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-proeftuin': tevens een informatief en educatief centrum voor en over de sierteeltsector voor recreatieve en natuureducatieve activiteiten met assortimentstuin en de daarbij behorende kleinschalige horeca-activiteiten, de verhuur van aanwezige sierteeltgronden aan derden ten behoeve van de sierteelt;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-schadebedrijf': tevens een schadebedrijf in de categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

afbeelding: aanwijzing in bestemmingsplan categorie 3.1

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 en 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.

Conform de VNG publicatie dient voornamelijk het geluid beschouwd te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen in gemengde gebieden zoals deze.

De te realiseren bebouwing betreft een werkplaats, dit is geen geluidgevoelig object, maar kan wel geluidhinder geven. Uitgaande van de richtafstanden vanuit de VNG dient een afstand van 30 meter aangehouden te worden tot de woning. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is ruim meer dan 30 meter.

Het naastgelegen bedrijf heeft een toewijzing categorie 3.1. Aangezien de te realiseren loods geen geluidgevoelig object is worden de rechten van naastgelegen bedrijf gerespecteerd.

Conclusie:

Aangezien de functionaliteit van het terrein niet veranderd worden de rechten van het naastgelegen bedrijf gerespecteerd. De te realiseren bebouwing is geen woning, en dus geen geluidgevoelig object.

4.11 Parkeren

Overeenkomstig het paraplubestemmingsplan Parkeren wordt de eis voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen bij de ontwikkeling geborgd. De functie of bezoekbaarheid van het project wijzigt niet, het aantal parkeerplaatsen is hiermee gewaarborgd.

Hoofdstuk 5 Milieueffectrapportage

5.1 Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is. Globaal zijn er 3 soorten m.e.r..

1. Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:

- a Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)m.e.r. noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)m.e.r. noodzakelijk is. Dit zijn de activiteiten die genoemd zijn in kolom 1 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Voor een activiteiten uit Bijlage D geldt de plan-m.e.r. plicht direct als ze groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2. Als ze kleiner is dan die drempelwaarden, wordt de plan-m.e.r. plicht bepaald door de vormvrije m.e.r.-beoordeling.
- b. De activiteiten in het bestemmingsplan leiden tot mogelijk significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk). Bij een plan-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 3 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

2. Een project- of besluit-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:

- a. De activiteit genoemd is in Bijlage C van het Besluit m.e.r.
 - b. De initiatiefnemer of het bevoegd gezag besloten hebben dat voor een activiteit uit Bijlage D van het Besluit m.e.r. een milieueffectrapport opgesteld wordt, cq. moet worden.
- Bij een project- of besluit-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan dat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een bedrijf (met aanzienlijke milieugevolgen).

3. Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het

Besluit m.e.r.

Indien de activiteit groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient de in de wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure beschreven te worden. Indien de activiteit kleiner is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient beoordeeld te worden of de in de Wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure al dan niet nodig is. Dit noemt men vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage 4 van het Besluit.

Onderzocht is of het bestemmingsplan het ruimtelijk kader biedt voor activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel C of D van het Besluit MER. Daarbij is zowel naar (de mogelijkheid tot) nieuwe ontwikkelingen als naar onbenutte bouw mogelijkheden gekeken. Het bestemmingsplan biedt geen ruimtelijk kader voor activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel C of D van het Besluit MER. Er wordt slechts één loods mogelijk gemaakt. In het kader van het Besluit MER is een dergelijke

ontwikkeling niet te bestempelen als een stedelijk ontwikkelingsproject. Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen derhalve worden uitgesloten.

11.3 Conclusie en advies

Op het bestemmingsplan rust geen plicht tot het uitvoeren van een MER, MER-beoordeling of een vormvrije MER-beoordeling.

Bijlagen

Bijlage 1 : Bodemonderzoek

Bijlage 2: rapportage eindcontrole asbestverwijdering

Bijlage 3: Aeries berekening

Bijlage 4: Historisch bodemonderzoek, Tauw.