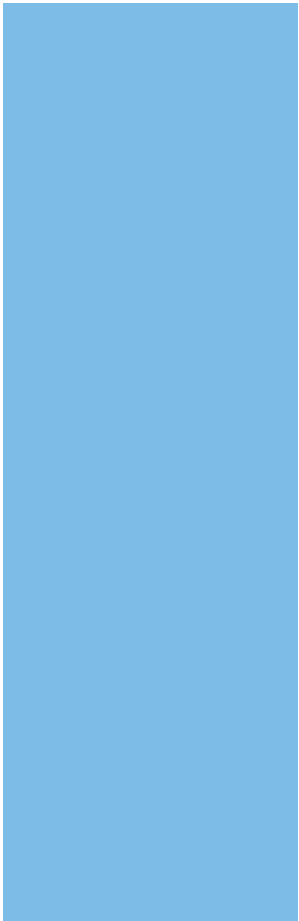




Gemeente Alphen aan den Rijn

Wijzigingsplan Burgemeester Smitweg 49 in Hazerswoude-Dorp

Toelichting



Verantwoording

Titel	Wijzigingsplan Burgemeester Smitweg 49 in Hazerswoude-Dorp
Projectnummer	1508
Opdrachtgever	De heer J.C.J. van Alphen en mevrouw H. van Alphen-van Voorst Burg. Smitweg 49 2391 NE Hazerswoude Dorp
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	2 februari 2016
Auteur	T. Revet
E-mail adres	info@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Procedure	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.2	Bestaande en toekomstige situatie	7
3.	Beleid en regelgeving.....	9
4.	Haalbaarheid wijzigingsplan	10
4.1	Wijzigingsbevoegdheid	10
4.2	Toetsing aan de wijzigingsregels	11
4.3	Conclusie.....	12
5.	Onderzoeken	13
5.1	Bodem.....	13
5.2	Geluid.....	13
5.3	Externe veiligheid	14
5.4	Bedrijven en Milieuzonering.....	14
5.5	Luchtkwaliteit	16
5.6	Natuur.....	17
5.7	Water.....	17
5.8	Cultuurhistorie en archeologie	19
6.	Juridische planbeschrijving	21
6.1	Algemeen.....	21
6.1	Hoofdopzet	21
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7.1	Algemeen.....	22
7.2	Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg.....	22
7.3	Verslag zienswijzen.....	22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Burgemeester Smitweg 49 in Hazerswoude-Dorp staat een vrijstaande woning die sinds 1995 in eigendom is van de heer van Alphen. De heer van Alphen heeft deze woning als particulier gekocht in de veronderstelling dat dit in overeenstemming was met het bestemmingsplan. Later is gebleken dat de woning als bedrijfswoning is bestemd en dat de bewoning door de heer van Alphen in strijd is met de bestemming. In overleg met de gemeente is destijds besloten dat de heer van Alphen in de woning mocht blijven wonen met als voorwaarde dat bij verkoop de woning eerst aangeboden dient te worden aan de eigenaar van het achtergelegen sierteeltbedrijf. Nu, 20 jaar later, moet de heer van Alphen de woning verkopen. De kweker van het achtergelegen sierteeltbedrijf heeft aangegeven geen interesse te hebben in de woning. De heer van Alphen heeft daarom aan de gemeente verzocht de bestemming van de woning om te zetten naar een burgerwoning. Op dat moment wordt particuliere verkoop mogelijk.



Afbeelding 1 foto bestaande woning Burgemeester Smitweg 49

1.2 Procedure

Het perceel Burgemeester Smitweg 49 ligt in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch-Sierteelt'. Deze gronden zijn bedoeld voor het uitoefenen van sierteeltbedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. In 1995 is de woning als burgerwoning verkocht. Vanaf die tijd werd de woning niet meer als bedrijfswoning gebruikt. De bestemming is echter nooit gewijzigd. Nu de eigenaar de woning wil verkopen is het noodzakelijk de bestemming van het perceel te wijzigen naar 'Wonen'.

Voor deze situaties is in artikel 3.7.4 van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient een wijzigingsplan te worden opgesteld, waaruit blijkt dat aan de wijzigingsregels wordt voldaan. Dit wijzigingsplan bevat hiertoe een toelichting, planregels en een verbeelding.

1.3 Leeswijzer

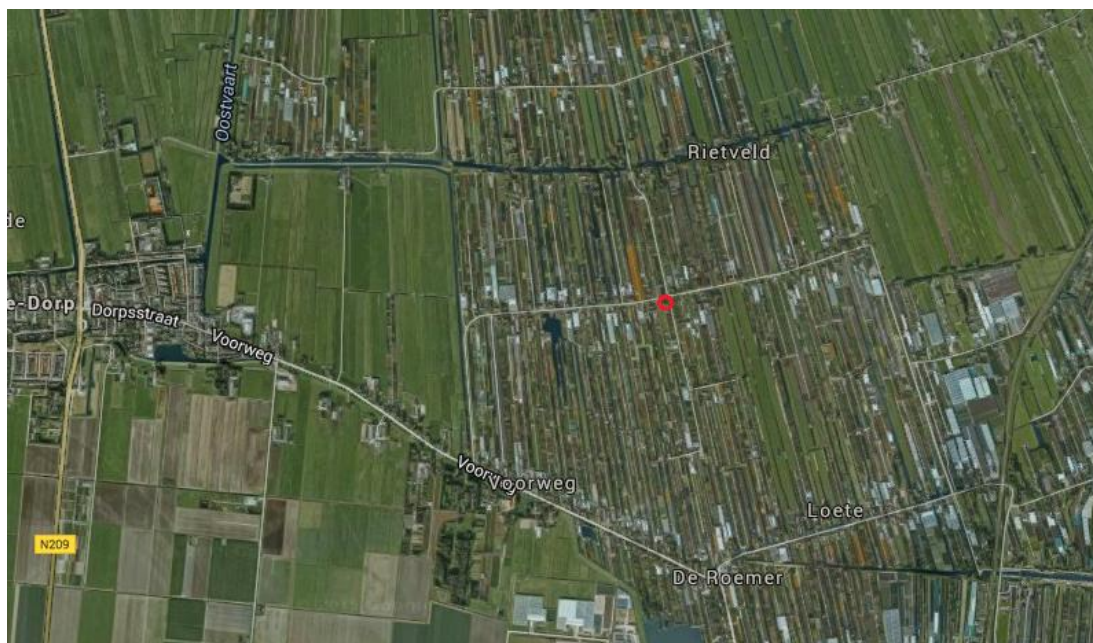
In dit wijzigingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de begrenzing van de locatie, de historie en de bestaande en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 5 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving en in het laatste hoofdstuk bevat de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Burgemeester Smitweg 49 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 2 ligging plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

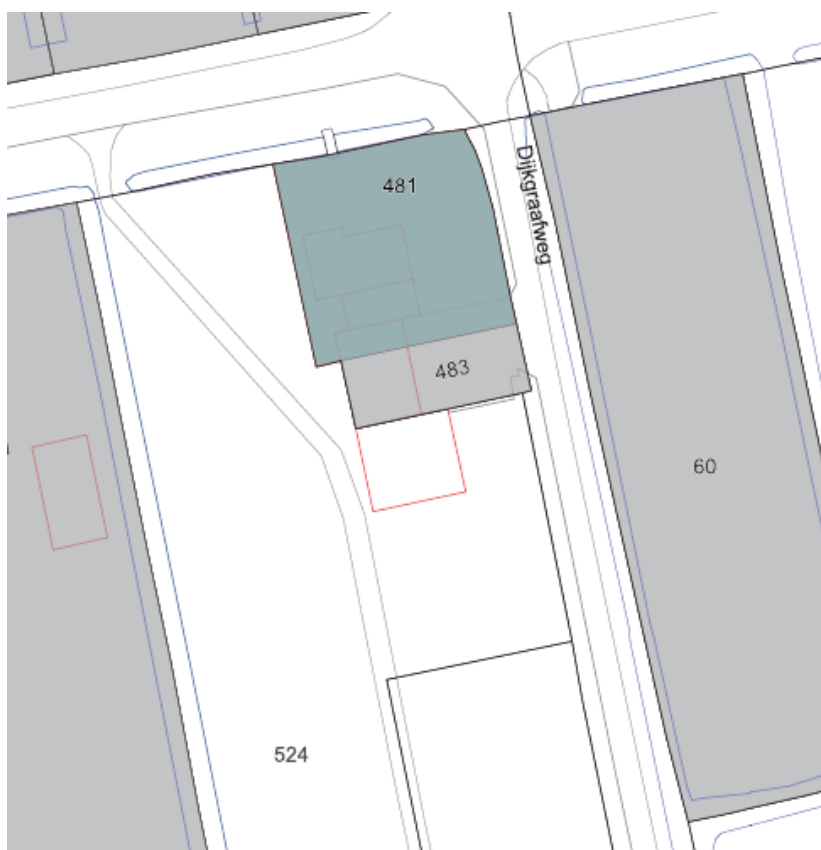
Het gebied rondom het plangebied is grotendeels ontgonnen vanaf nederzettingen op de oeverwal van de Oude Rijn. Vanwege de relatief droge en stevige ondergrond is deze oeverwal reeds lange tijd bewoond. De oudste bekende restanten van permanente bewoning resteren uit de Romeinse tijd. De (Oude) Rijn 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.

This is a detailed historical map of the Wierland area in the Netherlands, showing various polders and waterways. The map is color-coded: light blue for water, yellow for land, and pink for specific polders. Key features include the 'Wierland' area, 'De Boven Wierland', 'De Onder Wierland', and 'De Wierland'. The map also shows the 'Wierland' area, 'De Boven Wierland', 'De Onder Wierland', and 'De Wierland'. The map is titled 'Wierland' and 'De Boven Wierland'.

Afbeelding 3 historische kaart Hazerswoude 1687

2.3 Bestaande en toekomstige situatie

De woning is sinds 1995 in eigendom van de heer van Alphen en ook sinds die tijd in gebruik als burgerwoning. Het perceel wordt aan de voorzijde (noorden) begrensd door de Burgemeester Smitweg en aan de oostkant door de Dijkgraafweg, aan de westkant en zuidkant liggen sierteeltbedrijven. Op het perceel staat een woning met direct aansluitend een schuur en daarachter een kas. De heer van Alphen heeft destijds de woning gekocht van de kweker die kort daarvoor de sierteeltgronden aan een andere kweker had verkocht. De woning is toen losgekoppeld van het sierteeltbedrijf. De nieuwe eigenaar heeft na een jaar de gronden weer doorverkocht aan 3 verschillende kwekers. In 2003 heeft de heer van Alphen, om meer privacy te hebben, de gronden direct achter en naast het huis gekocht van een van de kwekers. De heer van Alphen heeft hierdoor de percelen 481, 483 en 524 in eigendom. Dit wijzigingsplan betreft alleen de kavels 481 en 483 en een deel van 524. De kas valt buiten het wijzigingsplan. De enige wijziging is de formele bestemmingswijziging van 'Agrarisch-Sierteelt' naar 'Wonen'. Hierdoor wordt een situatie die al 20 jaar bestaat formeel vastgelegd.



Afbeelding 4 kadastrale situatie



Afbeelding 5 luchtfoto plangebied

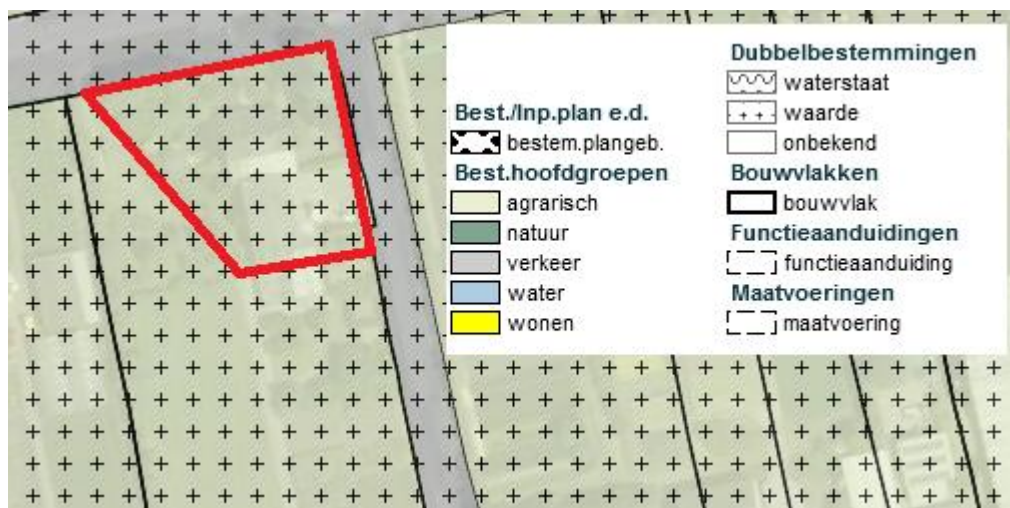
3 Beleid en regelgeving

In hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' is een beschrijving gegeven van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat op het gebied van toepassing is. De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' is al getoetst aan dit beleid. Wanneer aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan kan gesteld worden dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met het beleid zoals beschreven in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied'. Gezien de recente vaststellingsdatum van dit bestemmingsplan is het meeste beleid nog actueel en is er geen recenter beleid waaraan het wijzigingsplan nog getoetst dient te worden.

4. Haalbaarheid wijzigingsplan

4.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het perceel ligt zoals gezegd in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch-Sierteelt'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.



Afbeelding 6 Uitsnede geldend bestemmingsplan

In artikel 3.7.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond hiervan kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- 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 agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk, hierbij moet per (te reconstrueren) bedrijf één agrarische bedrijfswoning blijven bestaan;
- de ligging van de nieuwe woning staat toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg;
- 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;
- de bijgebouwen hebben na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak dan 50 m²; bij uitzondering is een ontheffing van 75 m² toegestaan;
- de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- 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';
- op de nieuwe woning is het bepaalde in artikel 13 van overeenkomstige toepassing.

4.2 Toetsing aan de wijzigingsregels

Om het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning toe te staan dient het plan te voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Hieronder wordt per voorwaarde toegelicht of en hoe wordt voldaan aan de voorwaarden.

- 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:*

In 1995 is de woning door de heer van Alphen aangekocht en in gebruik genomen als burgerwoning. De kweker had vlak daarvoor de sierteeltgronden verkocht aan een andere kweker. Deze kweker heeft na ongeveer een jaar de sierteeltgronden weer doorverkocht aan 3 andere kwekers.

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

De woning is al 20 jaar in gebruik als burgerwoning. In 1995 heeft de kweker de bedrijfswoning los verkocht van de sierteeltgronden. De kweker die de sierteeltgronden destijds kocht had geen behoefte aan de bedrijfswoning. Inmiddels zijn de sierteeltgronden ook weer doorverkocht. De huidige eigenaar van de achtergelegen kwekerij heeft aangegeven ook nu geen belangstelling te hebben voor de (bedrijfs)woning. 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'.

- c. *de ligging van de nieuwe woning staat toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg:*

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. Ook de achterliggende sierteeltgronden hebben een eigen ontsluiting langs de Dijkgraafweg..

- 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:*

De woning behoort al sinds 1995 niet meer bij een sierteeltbedrijf. Het deel waarop de woning staat met daarachter de schuur bedraagt meer dan 1000 m². Gezien de historisch ontwikkelde situatie met het om de burgerwoning heen liggende grondgebied, dat als zodanig al ruimtelijk is ingepast en in gebruik is als woonperceel, kan gesteld worden dat het hier een woonperceel betreft met daarbij behorende passende afmetingen. De bepaling/beperking van 1.000 m² is in deze richtinggevend. Naar verwachting zal de bepaling/beperking van 1.000 m² in de toekomst losgelaten worden.

- e. *de bijgebouwen hebben na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak dan 50 m²; bij uitzondering is een ontheffing van 75 m² toegestaan:*

De schuur heeft een oppervlakte van 195 m². De achter de woning gelegen bestaande stenen schuur past in het ruimtelijk beeld van dit gebied.

- f. *de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn:*

De eisen ten aanzien van een woning zijn gelijk aan die van een burgerwoning. De toetsing van de bedrijfswoning aan de milieuaspecten bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en spuitzones heeft al plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan Sierteeltgebied. Vanuit milieuhygiëne is de burgerwoning dus inpasbaar. Zie voor de verdere motivering paragraaf 5.4.

- g. *er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden):*

Het bouwvlak wordt strak om de bestaande woning gelegd, waardoor de afstanden ten opzichte van de omliggende bedrijven niet kleiner wordt. De woning vormt daarom geen belemmering voor de omliggende bedrijven. Zie voor de verdere motivering paragraaf 5.4.

- 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':*

In artikel 18.4 en 18.6 van het bestemmingsplan Sierteeltgebied zijn, als uitwerking op de richtafstanden in de VNG uitgave, specifieke afstanden tussen gevoelige bestemmingen en kassen en landbouwbedrijven opgenomen. Met betrekking tot kassen zijn de gevoelige bestemmingen opgesplitst in categorie I en II. Een woning van derden valt onder categorie II. Voor deze categorie geldt een minimale afstand van 25 meter tot kassen. Hieraan wordt voldaan.

Voor landbouwbedrijven zijn de gevoelige bestemmingen opgesplitst in 5 categorieën. Voor categorie I en II geldt een afstand van 100 meter tot bedrijven waar landbouwhuisdieren worden gehouden en 50 meter tot bedrijven zonder landbouwhuisdieren. De woning valt onder categorie II. Binnen een straal van 100 meter tot het perceel Burgemeester Smitweg 49 liggen geen landbouwbedrijven. Ook aan deze afstand wordt voldaan.

- i. *op de nieuwe woning is het bepaalde in artikel 13 van overeenkomstige toepassing.*

Artikel 13 van het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' is van toepassing op de nieuwe woning.

4.3 Conclusie

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat het omzetten van de bedrijfswoning op het perceel Burgemeester Smitweg 49 naar een burgerwoning voldoet aan de wijzigingsregels van artikel 3.7.4. Het college kan middels dit wijzigingsplan de bestemming van het perceel wijzigen naar 'Wonen'.

5. Onderzoeken

5.1 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.

De voorgenomen wijziging betreft alleen het omzetten van de bestemming. Feitelijk wordt er niets veranderd op het perceel. De bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wel is door de Omgevingsdienst West Holland het Bodeminformatiesysteem geraadpleegd. Hieruit blijkt dat op het perceel een ondergrondse tank aanwezig is geweest. Deze is voor 1995 verwijderd. Ter hoogte van de bestaande aanbouw/kas is in 1995 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Van Limborch, kenmerk 2-37-169-2 1 juni 1995). Uit dit onderzoek blijkt dat er ter plaatse geen noemenswaardige verontreinigingen aanwezig zijn op dit deel van het perceel. Binnen het plangebied is waarschijnlijk grond aanwezig van vergelijkbare kwaliteit. Gezien het gebruik van het perceel voor wonen is deze kwaliteit niet verslechterd.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem is de functiewijziging aanvaardbaar.

5.2 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. De enige geluidhinder van een sierteeltbedrijf zou kunnen worden veroorzaakt door eventuele verkeersbewegingen van en naar de achtergelegen sierteeltgronden. Deze gronden hebben echter aan de Dijkgraafweg een eigen ontsluiting waar gebruik van wordt gemaakt. Er is wel een ontsluiting aanwezig die langs de woning loopt, maar deze wordt al sinds 2007 alleen gebruikt door de eigenaar van de woning.

Wat betreft verkeerslawaai 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.

Conclusie

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

5.3 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.

4.5 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 Burgemeester Smitweg 45 a en 51 worden niet belemmerd door het plan. Deze bedrijven moeten ook in de huidige situatie al rekening houden met de woning Burgemeester Smitweg 49. Het nieuwe bouwvlak wordt strak om de bestaande woning gelegd waardoor verplaatsing ook niet mogelijk is.

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

Langs de woning loopt een inrit die gebruikt kan worden om de achterliggende sierteeltgronden te bereiken. In de praktijk wordt hiervan al sinds 2003 geen gebruik gemaakt. Reden hiervoor is dat de sierteeltgronden aan de Dijkgraafweg een eigen ontsluiting hebben. Deze ontsluiting ligt dichterbij de gronden dan de ontsluiting aan de Burgemeester Smitweg.



Afbeelding 7 Luchtfoto met inritten

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 in gebruik als sierteelt- of boomteeltgrond.

De sierteelt- en boomteeltgronden van het bedrijf Burgemeester Smitweg 51 bevinden zich op een afstand van ca. 25 meter tot de huidige woning. De sierteeltgrond van Burgemeester Smitweg 45 ligt op een afstand van ca. 32 meter. De afstand van de woning tot de achtergelegen sierteeltgronden is ca. 50 meter. In de huidige situatie moeten de naastgelegen bedrijven reeds rekening houden met de bestaande woning. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd. Voor wat betreft de achterliggende gronden wordt een afstand van 50 meter voldoende geacht.

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen levert in de huidige situatie geen belemmering op voor het plan. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Overigens wordt het nieuwe bouwvlak strak om de huidige woning gelegd waardoor verplaatsing niet mogelijk is.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is de wijziging van de bestemming aanvaardbaar.

5.5 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 functie van een bestaande woning. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.6 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.

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

5.7 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 functiewijziging. Het plan heeft hierdoor geen negatieve effecten op de waterhuishouding.

5.8 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) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven

Conclusie

Het plangebied heeft volgens het geldende bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Dit houdt in dat, voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden afgegeven, eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit onderzoek is niet nodig als er minder dan 100 m² wordt gebouwd of geen heiwerkzaamheden plaatsvinden en minder dan 30 cm diep wordt gegraven. Deze dubbelbestemming wordt ook in dit wijzigingsplan opgenomen.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

6.2 Hoofdpzet

Verbeelding

Het gehele perceel is in de nieuwe situatie voorzien van de bestemming 'Wonen'. Slechts op de locatie van de bestaande woning is het mogelijk bebouwing bedoeld voor verblijfsfuncties op te richten. De gronden rondom de woning die in gebruik zijn als tuin en waarop een schuur staat zijn voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding - zonder wonen'. Deze gronden worden daardoor bij de woonbestemming getrokken, maar direct wordt ook de garantie gegeven dat deze gronden onbebouwd blijven voor wonen met verblijfsruimte. Hiermee wordt aan de diverse milieurestricties voldaan, maar blijft het huidige gebruik toegestaan. In het gebied waarin het perceel ligt geldt een archeologische verwachtingswaarde. Daarom is een dubbel bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Dit houdt in dat bij bouwplannen groter dan 100 m² of waarbij dieper dan 30 cm wordt gegraven of geheid een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5, 6 en 7) bevat de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregelen en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpwijzigingsplan 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 ontwerpwijzigingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het vooroverleg is het plan naar het Hoogheemraadschap van Rijnland gestuurd. Het hoogheemraadschap heeft geen opmerkingen. Omdat er met onderhavig plan geen Rijks- en provinciale belangen gemoeid gaan is vooroverleg met het Rijk/de provincie niet noodzakelijk.

7.3 Verslag zienswijzen

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend.