

Bijlage 1 toelichting

Bestemmingsplan 'Herbestemmen sierteelt buiten de contour'

Gemeente Alphen aan den Rijn

Verantwoording

Titel Bijlage 1 toelichting Bestemmingsplan 'Herbestemmen sierteelt buiten de contour'

Identificatienummer NL.IMRO.0484.hrsierteeltbdc-VA01

Opdrachtgever Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop
Italiëlaan 3
2391 PS Hazerswoude-Dorp

Opdrachtnemer	CTvision	i.s.m.	Vamero
	Plataanstraat 14		Woudstraat 33
	2803 SW Gouda		2802 KK Gouda
	06-28062140		06-24185407

Datum 9 juli 2019

Auteur T. Revet & R. van Meeteren

E-mail adres info@ctvision.nl info@vamero.nl

Website www.ctvision.nl www.vamero.nl

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaanrijn.nl
www.alphenaanrijn.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Toelichting per ontwikkeling.....	5
1	Bent 4.....	5
2	Bent 16.....	9
3	Bentweg 3.....	14
4	Bentweg 27.....	17
5	Bentweg 27a.....	19
6	Bentweg t.o.v. 27a.....	23
7	Bentweg 29.....	27
8	Gemeneweg 14.....	32
9	Gemeneweg 20/Galgweg.....	36
10	Noordpolder 1	40
11	Noordpolder 5	43
12	Noordpolder 11	45
13	Noordpolder 17 en 19	49
14	Rietveldseweg 9b.....	51
15	Toegangseweg 1	55
16	Toegangseweg 5	60
17	Vierheemskinderenweg 2.....	65
18	Vierheemskinderenweg 8.....	69
19	Vierheemskinderenweg 10.....	72
20	Vierheemskinderenweg 12.....	75
21	Voorweg 34b	80
22	Voorweg tussen 81-83.....	85
23	Westeinde 40.....	88
24	Westzijdeweg 17	90
25	Westzijdeweg 27	93
26	Westzijdeweg 71	98

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Herbestemmen sierteelt buiten de contour' omvat 26 locaties/ontwikkelingen op locaties buiten het sierteeltconcentratiegebied van de gemeente Alphen aan den Rijn. In de toelichting van het bestemmingsplan is de algemene beschrijving van het plan opgenomen. Hierin is het plan getoetst aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Tevens is ingegaan op alle omgevingsaspecten, zoals geluid, bodem, ecologie en archeologie. Voor de specifieke onderbouwing per locatie/ontwikkeling is deze bijlage opgesteld. In de toelichting wordt naar deze bijlage verwezen.

Na deze inleiding is per locatie/ontwikkeling een toelichting op het plan gegeven en is ingegaan op de belangrijkste relevante omgevingsaspecten. Hierbij is onder andere – indien aan de orde – ingegaan op:

- de te saneren en/of nieuw te bouwen bebouwing;
- de momenteel geldende planologische regels (bijv. bestemmingsplan);
- de conclusies van de eventuele milieuonderzoeken.

De diverse ontwikkelingen zijn al getoetst aan de uitgangspunten uit het rapport over ruimtelijke kwaliteit (Terra incognita). In dit rapport zijn de locaties geanalyseerd en is per locatie aangegeven waar sprake is van kwaliteitswinst. Voor dit laatste is gebruik gemaakt van de kwaliteit- en richtpunten uit de provinciale gebiedsprofielen. In hoofdstuk 2.5 van de toelichting is hierop verder ingegaan.

Bij de meeste ontwikkelingen is sprake van sanering, waardoor bouwcontingent ontstaat. In de meeste gevallen is er een overschot, enerzijds omdat er meer dan één bouwcontingent is en anderzijds omdat het bouwcontingent niet gebruikt wordt. Bij enkele ontwikkelingen is er een tekort. Dit tekort wordt aangevuld met het restant van andere ontwikkelingen. In tabel 2 van de toelichting is een totaal overzicht hiervan opgenomen.

De ontwikkelingen zijn op alfabetische volgorde gerangschikt. De adressen aan de Bent komen als eerste aan de orde en de adressen aan de Westzijdeweg als laatste. Bij enkele adressen is ook sprake van ontwikkelingen op percelen met een ander adres. Hierbij is dan het hoofdadres, veelal van het bedrijf of de bedrijfswoning, aangehouden.

2. Toelichting per ontwikkeling

1. Bent 4, Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 1 foto vooraanzicht Bent 4

Planbeschrijving

Aan de Bent 4 in Hazerswoude-Dorp, kadastraal bekend H68, H498 en E 43, is de sierteeltkwekerij van M.A. van Zanten en C. van Leeuwen gevestigd. De eigenaren willen de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigen de eigenaren de sierteeltkwekerij en saneren zij alle sierteeltgronden op het perceel. De bestaande schuur blijft behouden. Uit onderstaande berekening blijkt dat door de sanering in totaal 1,54 bouwcontingent ontstaat.

De eigenaren willen zelf geen gebruik maken van het bouwcontingent. Het bouwcontingent wordt daarom gereserveerd voor een ander project. Naast toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling wordt de bestemming van de voormalige bedrijfswoning Bent 4 omgezet naar 'Wonen-1'. De gronden voor de voorgevel krijgen de bestemming 'Tuin'. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt) en zullen worden ingericht als grasland.

Het perceel ligt ingesloten tussen andere sierteeltpercelen, zodat de sanering nu nog niet direct zichtbaar is vanaf de weg. Als de omliggende sierteeltpercelen in de toekomst ook worden gesaneerd zal weer een open veenweidegebied ontstaan. De sanering van het bedrijf aan de Bent 4 is in ieder geval een eerste stap hiertoe. Het wijzigen van de bestemming zorgt er daarnaast voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten kunnen ontstaan.

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland.

Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden. De berekening voor de Bent 4 is als volgt:

Te saneren	Oppervlakte gebouw (omrekenfactor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond H 68			21.960 m ²	0,98
Sierteeltgrond H498			12.390 m ²	0,55
Sierteeltgrond E 43			360 m ²	0,01
Totaal bouwcontingent				1,54

Beheersverordening

De percelen liggen in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en hebben hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' met een bouwvlak. Verder heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de aanduidingen 'stiltegebied' en 'sierteelt'.

Binnen de beheersverordening is de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning, het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' naar 'Agrarisch' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin aan de voormalige bedrijfswoning inclusief het omliggende erf de bestemming 'Wonen-1' wordt toegekend en waarbij de 'Agrarisch- sierteelt' bestemming wordt gewijzigd naar 'Agrarisch', zie afbeelding 2 en 3.



Afbeelding 2 huidige situatie



Afbeelding 3 nieuwe situatie

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Door het bureau Hoste Milieutechniek is op 04-07-2018 een historisch vooronderzoek naar de bodem uitgevoerd. Op basis van het onderzoek geldt dat er op de locatie enkele verdachte deellocaties aanwezig zijn, te weten: schuur met asbestdak (met goot), bestrijdingsmiddelenkast (in loods met betonvloer) erf en de slootdemping (grond). Het erf, inclusief schuur en loods, is verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met zware metalen, PAK's en asbest. De bovengrond ter plaatse van de kwekerij is verdacht op bestrijdingsmiddelen. De bodem ter plaatse van de voormalige olietank is verdacht op het voorkomen van verontreiniging met minerale olie. De locatie van de tank is echter niet bekend.

Op basis van het bovenstaande dient bij herbestemming/-inrichting verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd te worden ter plaatse van de genoemde deellocaties / verdachte (bedrijfs)activiteiten. Aanbevolen wordt om de noodzaak van verkennend onderzoek ter plaatse van de teeltgrond te overleggen met bevoegd gezag, gezien het toekomstig gebruik van dit terreindeel. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten dient op de locatie de eindsituatie te worden vastgelegd ter plaatse van bodembedreigende bedrijfsactiviteiten (in het kader van de Wet milieubeheer).

Omdat nog niet bekend is wanneer het bedrijf exact beëindigd wordt (dit is afhankelijk van de tijdsduur van het afkweken) wordt nu nog geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Zodra de sanering daadwerkelijk plaatsvindt zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

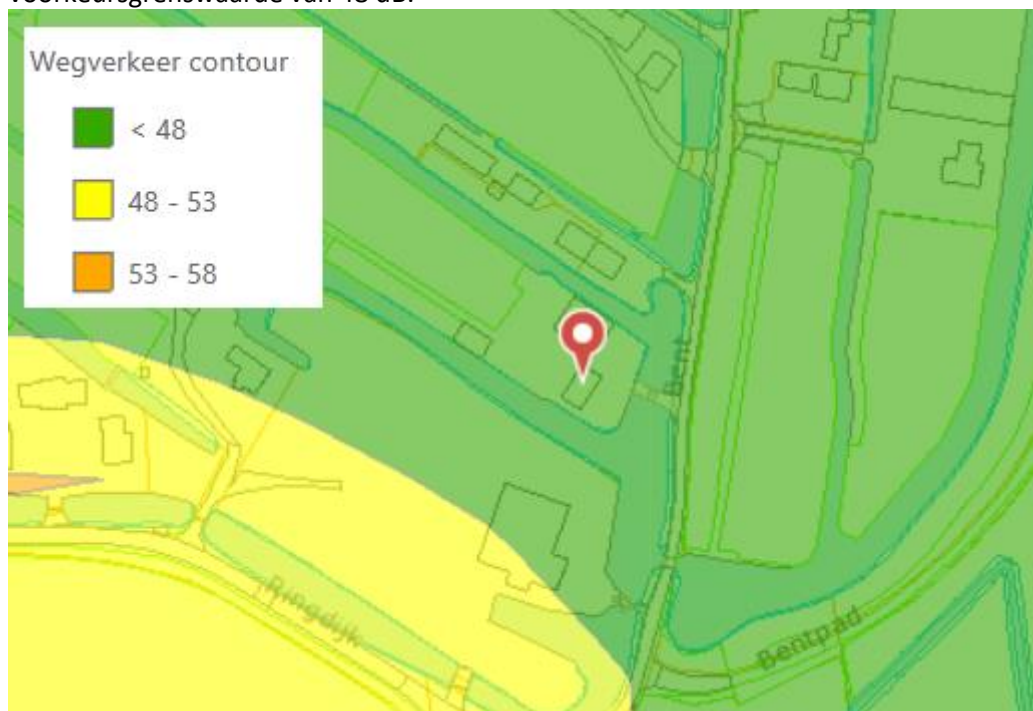
Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Omdat er geen sprake is van bouwen is geen archeologisch onderzoek nodig.

Bedrijven en milieuzonering

Aan weerszijden van de voormalige bedrijfswoning zijn reguliere woningen aanwezig. Het perceel ten oosten van de Bent maakt ook deel uit van dit bestemmingsplan en transformeert naar grasland. Ten noorden van het perceel is aan de Bent 10 een sierteeltbedrijf aanwezig. De algemene richtafstand voor sierteeltbedrijven bedraagt 30 meter en, indien sprake is van een spuitzone, 50 meter. Tussen het perceel en het sierteeltperceel staan de woningen Bent 6 en 8. Het sierteeltbedrijf dient bij haar huidige activiteiten al rekening te houden met de aanwezigheid van deze woningen en de bedrijfswoning op het perceel. Het omzetten van de bestemming van de bedrijfswoning levert daarom geen belemmering op voor het nabijgelegen sierteeltbedrijf.

Geluid

Omdat geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden toegevoegd is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. De geluidsbelasting ter plaatse van de bedrijfswoning ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



Afbeelding 4 geluidskartaal wegverkeer Geoweb (bron: Omgevingsdienst Midden-Holland)

2. Bent 16, Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 5 locatie Bent 16

Planbeschrijving

Aan de Bent 16 in Hazerswoude-Dorp, kadastraal bekend H77 en H78, is de sierteeltkwekerij van de heer Zintel gevestigd. De eigenaar wil de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigt de eigenaar de sierteeltkwekerij en saneert hij alle bedrijfsgebouwen, kassen en sierteeltgronden op het perceel. Uit onderstaande berekening blijkt dat door de sanering in totaal 1,02 bouwcontingent ontstaat.

De eigenaar wil met het bouwcontingent één nieuwe woning van 750 m³ op het perceel realiseren. De nieuwe woning wordt ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing gebouwd, zie afbeelding 6. Aan de locatie van de nieuwe woning wordt de bestemming 'Wonen-1' toegekend en aan de gronden voor en achter de woning de bestemming 'Tuin'. De resterende gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt) en worden ingericht als grasland.



Afbeelding 6 Locatie nieuwe woning

Doordat de woning op de locatie van de bedrijfsbebouwing wordt gebouwd blijven de bestaande bebouwingslinten en ook de bestaande zichtlijnen behouden. Bijkomend voordeel van deze locatie is dat de afstand tot het bedrijf aan de overzijde voldoende is, zodat dit bedrijf niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering. Door sanering van de sierteeltpercelen en het inrichten van deze percelen als grasland wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het erf bij de woning zal worden voorzien van gebiedseigen beplanting, waardoor deze landschappelijk wordt ingepast. Het wijzigen van de bestemming zorgt er daarbij voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten en gebouwen kunnen ontstaan, waardoor het zicht op de polder gewaarborgd is. Tezamen zorgt dit voor een kwaliteitsverbetering van de locatie.



Afbeelding 7 bestaande bebouwingslinten (links) en zichtlijn(rechts)

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland. Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden. De berekening voor de Bent 16 is als volgt:

Te saneren	Oppervlakte gebouw (omrekenfactor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond H77/H78			17.070 m ²	0,76
Bedrijfsgebouw	205 m ²			0,21
Kas		275 m ²		0,06
Totaal bouwcontingent				1,02

Beheersverordening

De percelen liggen in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en hebben hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' met een bouwvlak. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 en 3' en de aanduidingen 'stiltegebied' en 'sierteelt'.



Afbeelding 8 Bestaande situatie (links) en nieuwe situatie (rechts)

Binnen de beheersverordening is het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling, de bouw van een compensatiewoning en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' naar 'Agrarisch' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin aan de locatie van de nieuwe woning de bestemming 'Wonen-1' wordt toegekend. De gronden voor en achter het woonvlak krijgen de bestemming 'Tuin'. Aan de overige gronden wordt de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt) toegekend.

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Door het bureau Hoste Milieutechniek is op 04-07-2018 een historisch vooronderzoek naar de bodem uitgevoerd. Op basis van onderhavig onderzoek geldt dat er op de locatie enkele verdachte deellocaties aanwezig zijn. Ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenkast (in loods met betonvloer) is de bodem verdacht op het voorkomen van zware metalen. De aard en herkomst van de slootdemping is vooralsnog onbekend. Het dempingsmateriaal is verdacht op het voorkomen van zware metalen, PAK's en asbest. De bovengrond ter plaatse van de kwekerij is verder verdacht op bestrijdingsmiddelen. Ten behoeve van de sloop van de opstallen (loods) zijn waarschijnlijk geen asbesthoudende materialen gemoeid.

Op basis van het bovenstaande dient bij herbestemming/-inrichting verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd te worden ter plaatse van de genoemde deellocaties / verdachte (bedrijfs)activiteiten. Aanbevolen wordt om de noodzaak van verkennend onderzoek ter plaatse van de teeltgrond buiten de geplande bouwkegel te overleggen met bevoegd gezag, gezien het toekomstig gebruik van dit terreindeel. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten dient op de locatie de eindsituatie te worden vastgelegd ter plaatse van bodembedreigende bedrijfsactiviteiten (in het kader van de Wet milieubeheer).

Omdat nog niet bekend is wanneer het bedrijf exact beëindigd wordt (dit is afhankelijk van de tijdsduur van het afkweken) wordt nu nog geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook is nog niet bekend wanneer de woning wordt gebouwd. Zodra de sanering daadwerkelijk plaatsvindt en/of de omgevingsvergunning voor de woning wordt aangevraagd zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Ter plaatse van de nieuwe woning geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlakte tot 100 m². De nieuwe woning mag maximaal 750 m³ bedragen, waarbij het oppervlak mogelijk groter zal zijn dan 100 m². In het kader van archeologievriendelijk bouwen wordt rekening gehouden met het aantal en de locatie van de heipalen. Het gezamenlijke oppervlak van de heipalen zal aanzienlijk minder bedragen dan 100 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. De voorkeursgrenswaarde voor een nieuwe woning is 48 dB. Ter plaatse van de nieuwe woning bedraagt het wegverkeerslawaai (in 2025) minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De nieuwe woning kan vanuit het aspect geluid worden gerealiseerd.



Afbeelding 9 geluidkaart wegverkeer Geoweb (bron: Omgevingsdienst Midden-Holland)

Bedrijven en milieuzonering

Ten zuiden van de locatie van de nieuwe woning is in het bestemmingsplan een bouwvlak voor een sierteeltbedrijf opgenomen. De algemene richtafstand voor sierteeltbedrijven bedraagt 30 meter. Op dat perceel is alleen sierteelt in de open lucht aanwezig. Bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen dient een richtafstand van 50 meter te worden aangehouden. Dat is niet nodig indien er een sloot en/of een dichte haag aanwezig is of andere maatregelen worden genomen. In de huidige situatie bevindt zich een sloot tussen het perceel en het zuidelijk gelegen sierteeltperceel. Een kweker dient op grond van bestaande regelgeving bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen een bepaalde afstand tot de sloot aan te houden. Voor de nieuwe woning bestaan dan ook geen beperkingen. Verder is ten oosten van het perceel een veehouderij aan de Bent 5 aanwezig. Op basis van de reguliere richtafstand voor geur dient de afstand tussen de veehouderij en de nieuwe woning 50 meter te bedragen. Via de gemeentelijke geurverordening is deze afstand gehalveerd tot 25 meter. De afstand tussen de grens van het bouwvlak van de veehouderij en de grens van het vlak voor de nieuwe woning bedraagt ca. 50 meter. De realisatie van de woning belemmert de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet. Ter plaatse van de nieuwe woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

3. Bentweg 3, Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 10 Locatie Bentweg 3

Planbeschrijving

Aan de Bentweg 3 in Hazerswoude-Dorp, kadastraal bekend F639, F640 en F641, is de sierteeltkwekerij van de heer Zwetsloot gevestigd. De eigenaar wil de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigt de eigenaar de sierteeltkwekerij en saneert hij alle sierteeltgronden. Er zijn geen bedrijfsgebouwen en kassen aanwezig. Uit onderstaande berekening blijkt dat door de sanering in totaal 0,53 bouwcontingent ontstaat.

De eigenaar wil zelf geen gebruik maken van het bouwcontingent. Het bouwcontingent wordt daarom gereserveerd voor een ander project. Naast toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling wordt de bestemming van de voormalige bedrijfswoning Bentweg 3 omgezet naar 'Wonen-1'. Aan de gronden tussen de woning met bijgebouw en de rijbaan wordt de bestemming 'Tuin' toegekend. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt) en deze zullen worden ingericht als grasland.

Door de sanering van het sierteeltbedrijf en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het wijzigen van de bestemming zorgt er daarbij voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten kunnen ontstaan.

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland. Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden.

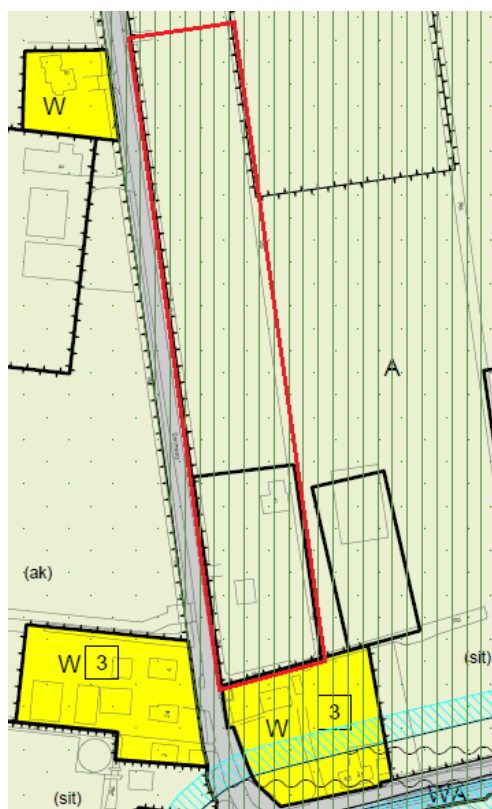
De berekening voor de Bentweg 3 is als volgt:

Te saneren	Oppervlakte gebouw (omreken- factor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouw- contingent
Sierteeltgrond F 639, F 640 en F 641			11.870 m ²	0,53
Totaal bouwcontingent				0,53

Beheersverordening

De percelen liggen in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en hebben hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' met een bouwvlak. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 en 3' en de aanduidingen 'stiltegebied' en 'sierteelt'.

Binnen de beheersverordening is het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling, het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' naar 'Agrarisch' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarin aan de woning de bestemming 'Wonen-1' en 'Tuin' worden toegekend en aan de overige gronden de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt).



Afbeelding 11 Bestaande situatie



Afbeelding 12 Nieuwe situatie

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. De ontwikkeling aan de Bentweg 3 bestaat alleen uit de functiewijziging van de bedrijfswoning en de functiewijziging van de sierteeltgronden. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig. Mocht er toch een bodemonderzoek nodig zijn dan zal deze worden uitgevoerd op het moment dat de kwekerij is afgekweekt en de sanering daadwerkelijk plaatsvindt.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 en 3'. Omdat er geen sprake is van bouwen is geen archeologisch onderzoek nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Omdat geen sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De huidige geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)woning bedraagt tussen de 48 en 53 dB. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bedrijven en milieuzonering

In de beheersverordening is aan het perceel ten oosten van de bedrijfswoning Bentweg 3 de bestemming 'Agrarisch - sierteelt' toegekend. De afstand tussen de bedrijfswoning en de sierteeltgronden bedraagt ca. 9 meter. Aan de kant van de bedrijfswoning ligt een smalle strook met sierteelt op open grond. Op ca. 19 meter van de bedrijfswoning is een loods aanwezig, waar sprake kan zijn van geluidsproductie. Het betreffende sierteeltbedrijf dient in de bestaande situatie al rekening te houden met de bedrijfswoning. Het omzetten van de bestemming van de bedrijfswoning naar 'Wonen' zorgt daarom niet voor belemmering van de bedrijfsvoering van het sierteeltbedrijf en is aanvaardbaar.

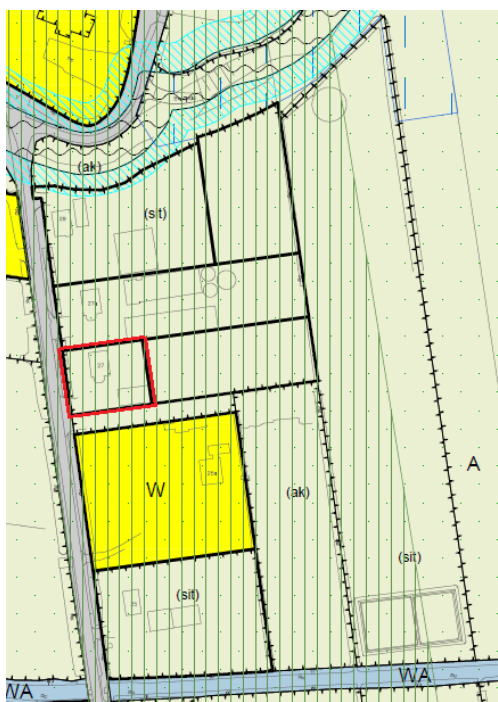
4. Bentweg 27, Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 13 Vooraanzicht Bentweg 27

Planbeschrijving

Aan de Bentweg 27 in Hazerswoude-Dorp staat een voormalige bedrijfswoning (afbeelding 14, rode contour) die oorspronkelijk bij het sierteeltbedrijf hoorde. De woning is nu van de heer Kortekaas en heeft geen relatie meer met het sierteeltbedrijf. Daarom wordt de bestemming van de bedrijfswoning gewijzigd naar 'Wonen'. Met deze wijziging wordt recht gedaan aan de huidige feitelijke situatie.



Afbeelding 14 Bestaande situatie



Afbeelding 15 Nieuwe situatie

Beheersverordening

Het perceel ligt in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' met een bouwvlak. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en de aanduidingen 'stiltegebied' en 'sierteelt'.

Binnen de beheersverordening is het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning naar 'Wonen' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarin aan de woning de bestemming 'Wonen-1' wordt toegekend.

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. De ontwikkeling aan de Bentweg 27 bestaat alleen uit de functiewijziging van de voormalige bedrijfswoning. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Omdat er geen sprake is van bouwen is geen archeologisch onderzoek nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Omdat geen sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De huidige geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)woning bedraagt tussen de 48 en 53 dB. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bedrijven en milieuzonering

De voormalige bedrijfswoning aan de Bentweg 27 grenst aan alle zijden aan percelen met de sierteeltbestemming. Deze percelen maken ook deel uit van dit bestemmingsplan en krijgen eveneens de bestemming 'Wonen'. De aan de westzijde van de Bentweg gelegen weilanden zijn niet relevant. Bovendien betreft het een bestaande woning, waardoor er geen extra belemmering voor eventueel nabij gelegen bedrijven ontstaan. Ter plaatse van de woning is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5. Bentweg 27a, Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 16 Locatie Bentweg 27a

Planbeschrijving

Aan de Bentweg 27a in Hazerswoude-Dorp, kadastraal bekend als perceel F778 en F779, is de sierteeltkwekerij van de heer Louwers gevestigd. De eigenaar wil de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigt de eigenaar de sierteeltkwekerij en saneert hij alle bedrijfsbebouwing, kassen en sierteeltgronden. Uit onderstaande berekening blijkt dat door de sanering in totaal 2,052 bouwcontingent ontstaat.

De eigenaar wil met het bouwcontingent twee nieuwe woningen van ca. 750 m³ achter de bestaande woningen Bentweg 27 en 27a realiseren. Op die locaties staan momenteel nog kassen, welke worden gesloopt, afbeelding 17. Naast toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling wordt de bestemming van de voormalige bedrijfswoning gewijzigd naar 'Wonen'. De nieuwe woningen krijgen ook de bestemming 'Wonen'. De strook grond ten oosten en ten zuiden (kavelpad) krijgen de bestemming 'Tuin'. De overige gronden worden ingericht als grasland en krijgen de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt).

Door de sanering van alle bedrijfsbebouwing en kassen en het inrichten van het perceel als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het wijzigen van de bestemming zorgt er daarbij voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten kunnen ontstaan.

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland. Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap.

Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden. De berekening voor de Bentweg 27a is als volgt:

Te saneren	Oppervlakte gebouw (omrekenfactor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond F 778, F 779			24.810 m ²	1,10
Bedrijfsgebouw	193 m ²			0,19
Kas		3.779 m ²		0,76
Totaal bouwcontingent				2,05

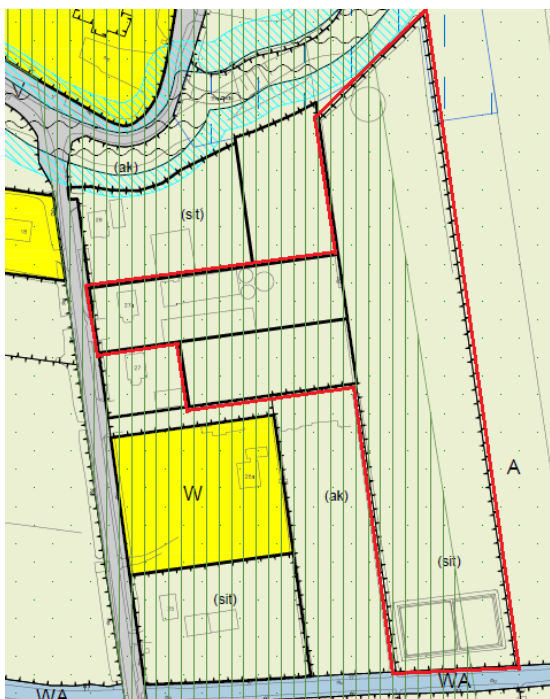


Afbeelding 17 Luchtfoto bestaande situatie met situering nieuwe woningen (rode contour)

Beheersverordening

De percelen liggen in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en hebben hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' met een bouwvlak. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de aanduidingen 'stiltegebied' en 'sierteelt'.

Binnen de beheersverordening is het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling, de bouw van compensatiewoningen en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' naar 'Agrarisch' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin aan de gronden van de bedrijfswoning en de nieuwe woningen de bestemming 'Wonen-1' wordt toegekend en de overige gronden worden bestemd als 'Agrarisch' (zonder sierteelt).



Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Door het bureau Hoste Milieutechniek is op 04-07-2018 een historisch vooronderzoek naar de bodem uitgevoerd. Op basis van onderhavig onderzoek geldt dat er op de locatie enkele verdachte deellocaties aanwezig zijn: erf met schuur met asbest dak en slootdempingen. Het erf, inclusief schuren is verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met zware metalen, PAK's en asbest.

Op basis van het bovenstaande dient bij herbestemming/-inrichting verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd te worden ter plaatse van de genoemde deellocaties / verdachte (bedrijfs)activiteiten. Aanbevolen wordt om tijdens onderzoek tevens de eventuele aanwezigheid van en soort fundering ter plaatse van de betonpaden te controleren.

Omdat nog niet bekend is wanneer het bedrijf exact beëindigd wordt (dit is afhankelijk van de tijdsduur van het afkweken) wordt nu nog geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook is nog niet bekend wanneer de woningen worden gebouwd. Zodra de sanering daadwerkelijk plaatsvindt en/of de omgevingsvergunning voor de woningen wordt aangevraagd zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Binnen deze bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlakte tot 10.000 m². De nieuwe woningen mogen elk maximaal 750 m³ bedragen, zodat het oppervlak aanzienlijk kleiner zal zijn dan 10.000 m². Er is daarom geen onderzoek noodzakelijk.

Geluid

Door het bureau HGO advies is in november 2018 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het wegverkeerslawaaï op de her te bestemmen woning maximaal 47 dB bedraagt. De geluidsbelasting op de nieuwe woningen 1 en 2 bedraagt in beide gevallen 39 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de Bentweg en de Ringdijk. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï niet overschreden.

De geluidbelasting op de nieuw te ontwikkelen woningen 1 en 2 ten gevolge van alle wegen exclusief art. 110g Wgh bedraagt maximaal 43 dB voor beide woningen. De wettelijk verplichte geluidisolatie van 20 dB volstaat hier.

Bedrijven en milieuzonering

Ten noorden van de voormalige bedrijfswoning Bentweg 27a en de nieuwe woning (1) is een sierteeltbedrijf aanwezig dat ook deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Dit sierteeltbedrijf wordt ook gesaneerd en de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Ten zuiden van de nieuwe woning (2) ligt een perceel met kavelpad waaraan de subbestemming 'akkerbouw' is toegekend. Voor akkerbouwbedrijven bedraagt de algemene richtafstand 30 meter. De locatie ligt in een gebied waarin meerdere functies voorkomen, zoals wonen, diverse agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Omdat sprake is van een 'gemengd gebied' wordt de richtafstand met een stap teruggebracht naar 10 meter. Bij het situeren van het bouwvlak voor de nieuwe woning is daarom rekening gehouden met een afstand van 10 meter tot de grens van de subbestemming 'akkerbouw'. Hierdoor zorgt deze woning niet voor een belemmering voor het akkerbouwbedrijf. In de verdere omgeving is geen sprake van andere relevante bedrijfsactiviteiten. Er is ter plaatse van de nieuwe woningen en de voormalige bedrijfswoning derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

6. Bentweg t.o. 27a, Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 20 Locatie Bentweg t.o. 27a, Hazerswoude-Dorp

Planbeschrijving

Aan de Bentweg tegenover 27a in Hazerswoude-Dorp, kadastraal bekend E2390, ligt het sierteeltbedrijf van de heer Mourits. De eigenaar wil de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigt de eigenaar de sierteeltactiviteiten op dit perceel en saneert hij alle bedrijfsbebouwing en sierteeltgronden. Uit onderstaande berekening blijkt dat door de sanering in totaal 0,55 bouwcontingent ontstaat.

De eigenaar wil met het bouwcontingent een nieuwe woning van 750 m³ bouwen ter hoogte van de bestaande schuur op het naastgelegen perceel. Om voldoende bouwcontingent te hebben koopt de eigenaar 0,45 bouwcontingent aan van een ander project. Aan de locatie van de nieuwe woning wordt de bestemming 'Wonen-1' toegekend. De gronden tussen het woonvlak en de rijbaan krijgen de bestemming 'Tuin'. De overige gronden worden ingericht als grasland en deze gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt).

Door het inrichten van het perceel als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het wijzigen van de bestemming zorgt er daarbij voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten kunnen ontstaan. De woning wordt in het lint gebouwd waarbij het erf qua omvang past bij de omliggende erven en de woning contact houdt met de weg. De woning heeft daarnaast uitzicht op het achterland. Deze ontwikkeling draagt op zichzelf niet veel bij aan de kwaliteitsverbetering van het gebied. De kracht van dit bestemmingsplan zit hem echter niet alleen in de individuele plannen, maar juist in het collectief, waarbij bij andere ontwikkelingen weer sprake is van een grote kwaliteitsverbetering.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de locatie van de nieuwe woning naar aanleiding van zienswijzen in westelijke richting is verplaatst. In onderstaande afbeelding is de nieuwe locatie weergegeven. De reactie op de zienswijzen is opgenomen in bijlage 6 van de toelichting.

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland. Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden. De berekening voor de Bentweg t.o. 27a is als volgt:

Te saneren	Oppervlakte gebouw (omrekenfactor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond E 2390			12.455 m ²	0,55
Totaal bouwcontingent				0,55

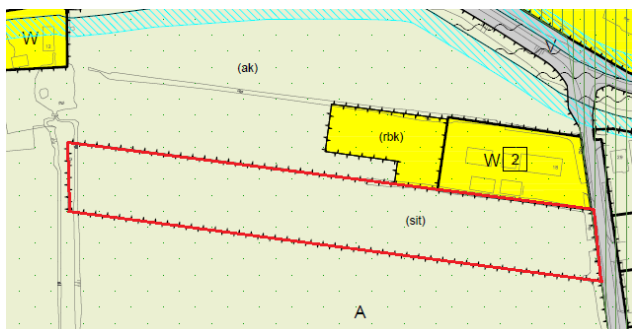


Afbeelding 21 bouwvlak t.b.v. nieuwe woning

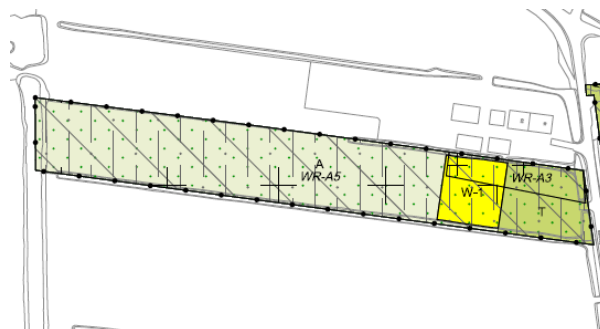
Beheersverordening

Het perceel ligt in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' met een bouwvlak. Daarnaast heeft het perceel gedeeltelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 en 4' en de aanduiding 'stiltegebied'.

Binnen de beheersverordening is het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling, de bouw van compensatiewoningen en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' naar 'Agrarisch' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarin aan de gronden van de nieuwe woning de bestemming 'Wonen-1' en 'Tuin' wordt toegekend. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt).



Afbeelding 22 Bestaande situatie



Afbeelding 23 Nieuwe situatie

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Door het bureau Hoste Milieutechniek is op 04-07-2018 een historisch vooronderzoek naar de bodem uitgevoerd. Op basis van onderhavig onderzoek geldt dat de bovengrond ter plaatse van de kwekerij is verdacht op bestrijdingsmiddelen.

Op basis van het bovenstaande dient bij herbestemming/-inrichting verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd te worden ter plaatse van deze bovengrond. Aanbevolen wordt om de noodzaak van verkennend onderzoek ter plaatse van de teeltgrond buiten de geplande bouwkegel te overleggen met bevoegd gezag, gezien het toekomstig gebruik van dit terreindeel.

Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten dient op de locatie de eindsituatie te worden vastgelegd ter plaatse van bodembedreigende bedrijfsactiviteiten (in het kader van de Wet milieubeheer).

Omdat nog niet bekend is wanneer het bedrijf exact beëindigd wordt (dit is afhankelijk van de tijdsduur van het afkweken) wordt nu nog geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook is nog niet bekend wanneer de woning wordt gebouwd. Zodra de sanering daadwerkelijk plaatsvindt en/of de omgevingsvergunning voor de woning wordt aangevraagd zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Ter plaatse van de nieuwe woning geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 en 5'. Binnen de eerstgenoemde bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlak tot 100 m². De nieuwe woning mag maximaal 750 m³ bedragen, waarbij het oppervlak mogelijk groter zal zijn dan 100 m². In het kader van archeologievriendelijk bouwen wordt rekening gehouden met het aantal en de locatie van de heipalen. Het gezamenlijke oppervlak van de heipalen zal aanzienlijk minder bedragen dan 100 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Geluid

Door het bureau HGO advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. 24-06-2019. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woning maximaal 41 dB bedraagt. De bijdrage wegverkeerslawaaï is afkomstig van de Bentweg en de Ringdijk. De bijdrage van de Ringdijk is hierbij niet relevant. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt niet overschreden. Er is geen noodzaak voor het vaststellen van hogere grenswaarden.

Bedrijven en milieuzonering

Direct ten noorden van de locatie van de nieuwe woning zijn twee woningen aanwezig. Aan de gronden achter deze woningen is de aanduiding 'rijbak' toegekend ten behoeve van een buitenrijbaan voor paarden. Bij paardenbakken is bijvoorbeeld verlichting en geluidsinstallatie relevant. Op de betreffende gronden zijn alleen erf- en terreinafscheidingen toegestaan, hetgeen voor de nieuwe woning is. Aan de overige percelen rondom de nieuwe woning is de bestemming 'agrarisch - akkerbouw' toegekend. Voor akkerbouwbedrijven bedraagt de algemene richtafstand 30 meter. De hinderlijke bedrijfsactiviteiten vinden vooral plaats in gebouwen en op erven binnen bouwvlakken. Op het zuidelijk gelegen perceel is geen bouwvlak aanwezig, zodat geen sprake zal zijn van onaanvaardbare hinder bij de nieuwe woning. Ter plaatse van de nieuwe woning is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

7. Bentweg 29, Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 24 Locatie Bentweg 29

Planbeschrijving

Aan de Bentweg 29 in Hazerswoude-Dorp, kadastraal bekend F717 en H84, is de sierteeltkwekerij van mevrouw Groen-Van der Meer gevestigd. De eigenaar wil de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigt de eigenaar de sierteeltkwekerij en saneert hij alle bedrijfsbebouwing en sierteeltgronden. Uit onderstaande berekening blijkt dat door de sanering in totaal 0,82 bouwcontingent ontstaat.

De eigenaar wil met het bouwcontingent een nieuwe woning van 750 m³ bouwen op het noordelijke perceel naast de bestaande bedrijfswoning Bent 1a. Om voldoende bouwcontingent te hebben koopt de eigenaar 0,18 bouwcontingent aan van een ander project. Aan de locatie van de nieuwe woning wordt de bestemming 'Wonen-1' toegekend. Naast toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling wordt de bestemming van de voormalige bedrijfswoning gewijzigd naar 'Wonen'. Daarbij wordt binnen de bestemming een bijgebouw toegestaan van 105 m². Dit bijgebouw is ter vervanging van een bestaande kas. De gronden rondom de woning krijgen de bestemming 'Tuin'. Aan de resterende gronden is de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt) toegekend. Deze gronden worden ingericht als grasland.

Door de sanering van alle bedrijfsbebouwing en kassen en het inrichten van het perceel als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Vanaf de Bentweg ontstaat een nieuw doorzicht naar het achtergelegen landschap. Op het moment dat de haag langs de Ringdijk wordt verlaagd ontstaat hier ook meer zicht op de kade en het landschap. Het wijzigen van de bestemming zorgt er verder voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten kunnen ontstaan. De nieuwe woning wordt ten zuiden van de woning Bent 1 en ten westen van de woning Bent 1a gerealiseerd. Hierdoor wordt de woning goed ingepast, zonder doorzichten en openheid te verliezen.



Afbeelding 25 en 26 Locatie nieuwe woning aan de Bent en luchtfoto met de sierteeltepercelen (rood), locatie bijgebouw en compensatiewoning (blauw en geel)

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland.

Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden. De berekening voor de Bentweg 29 is als volgt:

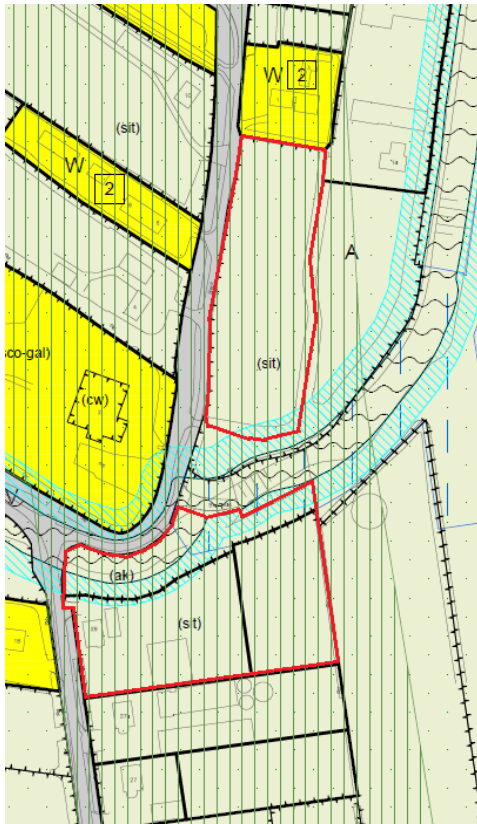
Te saneren	Oppervlakte gebouw (omrekenfactor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond F 717 en H 84			16.575 m ²	0,74
Kas		400 m ²		0,08
Totaal bouwcontingent				0,82

Beheersverordening

De percelen liggen in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en hebben hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt'. Alleen het zuidelijke perceel heeft een bouwvlak. Naast deze bestemming geldt voor het zuidelijke perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en het noordelijke perceel 'Waarde – Archeologie 3'. Beide percelen zijn daarnaast voorzien van de aanduidingen 'stiltegebied' en 'sierteelt'.

Binnen de beheersverordening is het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling, de bouw van compensatiewoningen en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' naar 'Agrarisch' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Aan de gronden waar de bedrijfswoning ligt en de gronden waar de nieuwe woning komt wordt de bestemming 'Wonen-1' toegekend.

Daarbij wordt op de plek waar het bijgebouw mag komen de aanduiding 'sba-bg' (bijgebouw) opgenomen. De gronden rondom de bestaande woning met bijgebouw krijgen de bestemming 'Tuin'. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt).



Afbeelding 27 Bestaande situatie



Afbeelding 28 Nieuwe situatie

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Door het bureau Hoste Milieutechniek is op 11-07-2018 een historisch vooronderzoek naar de bodem uitgevoerd. Op basis van onderhavig onderzoek geldt dat er op de locatie enkele verdachte deellocaties aanwezig zijn: de slootdemping en de bovengrond van de voormalige sierteelt. De slootdemping is verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met zware metalen, PAK's en asbest. De bovengrond is verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen. Op basis van het bovenstaande dient bij herbestemming/-inrichting verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd te worden ter plaatse van de genoemde deellocaties / verdachte (bedrijfs)activiteiten.

Aanbevolen wordt om de noodzaak van verkennend onderzoek ter plaatse van de voormalige sierteeltgrond buiten de geplande bouwkaal te overleggen met bevoegd gezag, gezien het toekomstig gebruik van dit terreindeel (grasland, agrarisch zonder sierteelt).

Omdat nog niet bekend is wanneer het bedrijf exact beëindigd wordt (dit is afhankelijk van de tijdsduur van het afkweken) wordt nu nog geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook is nog niet bekend wanneer de woning wordt gebouwd.

Zodra de sanering daadwerkelijk plaatsvindt en/of de omgevingsvergunning voor de woning wordt aangevraagd zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ecologie

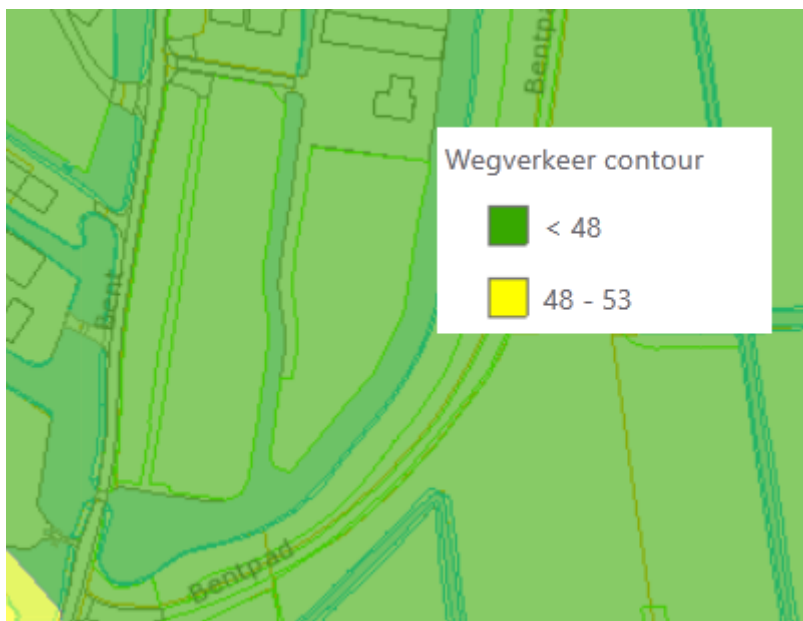
Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Ter plaatse van de nieuwe woning geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 en 4'. Binnen deze bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlakte tot 100 m² en respectievelijk 1.000 m². De nieuwe woning mag maximaal 750 m³ bedragen, zodat het oppervlak mogelijk groter zal zijn dan 100 m². In het kader van archeologievriendelijk bouwen wordt rekening gehouden met het aantal en de locatie van de heipalen. Het gezamenlijke oppervlak van de heipalen zal aanzienlijk minder bedragen dan 100 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. De voorkeursgrenswaarde voor een nieuwe woning is 48 dB. Ter plaatse van de nieuwe woning bedraagt het wegverkeerslawaai (in 2025) minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De nieuwe woning kan vanuit het aspect geluid worden gerealiseerd.



Afbeelding 29 geluidskartaal wegverkeer Geoweb (bron: Omgevingsdienst Midden-Holland)

Bedrijven en milieuzonering

De percelen rondom de bedrijfswoning Bentweg 29 hebben of krijgen met dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Ten westen liggen percelen met de subbestemming 'akkerbouw'. Aangezien sprake is van een bestaande woning dienen bedrijven bij hun bedrijfsactiviteiten hier al rekening mee te houden. De omzetting van de bedrijfswoning leidt dan ook niet tot extra belemmeringen voor deze bedrijven. De nieuwe woning wordt direct naast de woning Bent 1a gebouwd.

Op deze locatie is ook een sierteeltbedrijf gevestigd. Deze woning staat op kortere afstand van het sierteeltbedrijf dan de nieuwe woning. Dit bedrijf dient dus al rekening te houden met de bestaande woning, waardoor de bouw van de nieuwe woning geen belemmering oplevert voor het sierteeltbedrijf.

Overigens maakte de Bent 1a eerst ook deel uit van dit bestemmingsplan en zou hier gebruik worden gemaakt van de ruimte voor ruimte-regeling. Uiteindelijk is het bedrijf afgehaakt. De kans blijft echter aanwezig dat het bedrijf alsnog wordt gesaneerd.

8. Gemeneweg 14, Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 30 Locatie Gemeneweg 14

Planbeschrijving

Aan de Gemeneweg 14 in Hazerswoude-Dorp is het sierteeltbedrijf Hulst Tuinplanten BV gevestigd, kadastraal bekend H 350, H 432, H 752, H 753, H 764, H 765. Het bedrijf heeft de behoefte en de wens om het bedrijf uit te breiden. Naast meer gronden wil het bedrijf ook meer kassen kunnen bouwen. Omdat de twee naastgelegen sierteeltbedrijven aan de Vierheemskinderenweg 8 en 10 zijn gestopt heeft het bedrijf de mogelijkheid gekregen de gronden van deze bedrijven te kopen. Onderdeel hiervan zijn ook de twee bouwvlakken met bijbehorende bouw mogelijkheden. Voor een doelmatige bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat de twee bouwvlakken aan de Vierheemskinderenweg worden verplaatst naar de plek van het bestaande bouwvlak aan de Gemeneweg. De bouwvlakken worden samengevoegd met het bestaande bouwvlak, waardoor één ruimer bouwvlak ontstaat. In ruil voor het concentreren van de bouwvlakken wordt de huidige omvang van de twee te verplaatsen bouwvlakken met 25% verminderd (van 8.320 m² naar 6.240 m²). Ook de planologisch toegestane oppervlakte aan kassen van de twee bouwvlakken wordt met 25% verminderd (van 6.000 m² kas naar 4.500 m² kas). Dit oppervlak aan kassen wordt toegevoegd aan het al toegestane oppervlak aan kassen (3.000 m²), zodat in de nieuwe situatie, door Hulst Tuinplanten, in totaal 7.500m² aan kassen mag worden gebouwd. De bestaande kassen en bedrijfsgebouwen aan de Vierheemskinderenweg worden gesloopt.

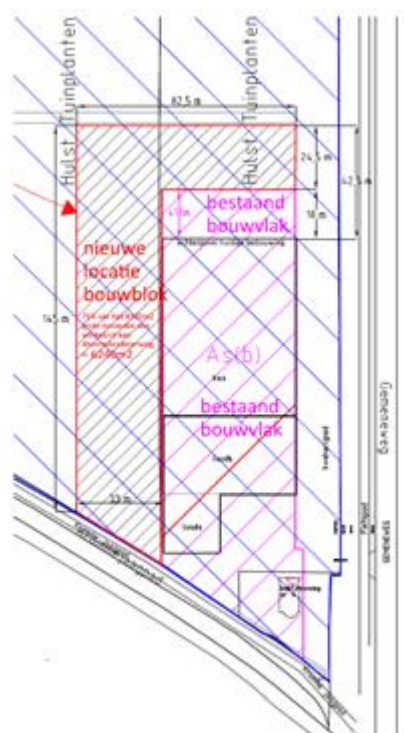
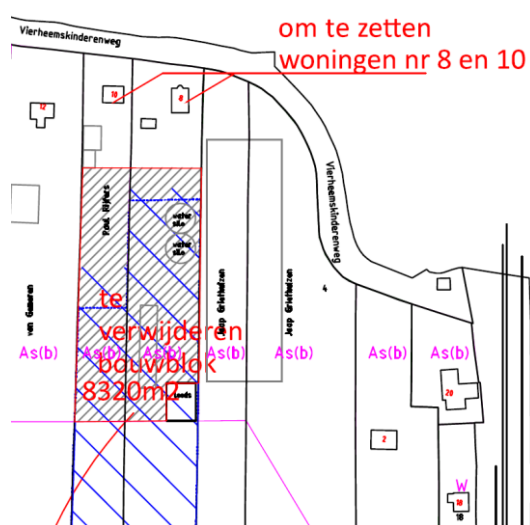
De bestemming van de percelen wijzigt op zich niet, maar de twee bouwvlakken aan de Vierheemskinderenweg worden gedeeltelijk verwijderd en, daar waar de bedrijfswoningen liggen, gewijzigd naar 'Wonen'. Het bouwvlak aan de Gemeneweg wordt vergroot.

Door concentratie van de bebouwing aan de Gemeneweg 14 ontstaat de mogelijkheid om in het lint van de Vierheemskinderenweg een extensiever karakter te krijgen. Vooral het aantal zwaardere verkeersbewegingen zal afnemen. De clustering van de bouwvlakken en de vermindering van de bebouwingsmogelijkheden draagt ook bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.



Afbeelding 31 en 32

Analyse huidige situatie en voorstel nieuwe situatie rapport Terra Incognita



Afbeelding 33 en 34

Te verwijderen bouwvlakken (links) en het nieuwe bouwvlak (rechts)

Beheersverordening

De percelen liggen in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en hebben hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Daarnaast is de aanduiding 'sierteelt' opgenomen. Op het noordelijk deel van de gronden ligt tot halverwege ook de 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 1'.

Binnen de beheersverordening is het samenvoegen van bouwvlakken en de toe- en afname van bedrijfsbebouwing niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin de bouwvlakken aan de Vierheemskinderenweg 8 en 10 gedeeltelijk worden verwijderd en de bedrijfswoningen de bestemming 'Wonen' krijgen. Het bouwvlak aan de Gemeneweg 14 wordt uitgebreid en het maximum oppervlak aan te bouwen kassen wordt verhoogd naar 7.500 m².



Afbeelding 35 Bestaande situatie



Afbeelding 36 Nieuwe situatie

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. Dit geldt vooral wanneer sprake is van een gevoeligere functie (zoals wonen) dan de bestaande functie. In dit geval worden alleen bouwmogelijkheden voor het bouwen van kassen verplaatst. De functie van de percelen blijft hetzelfde. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Mocht er toch een bodemonderzoek nodig zijn dan zal deze worden uitgevoerd op het moment dat de omgevingsvergunning voor de bouw van de kassen wordt aangevraagd.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Het perceel ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4. Binnen deze bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlak tot 1.000 m². Uit onderzoeken blijkt dat de bouw van kassen nagenoeg geen verstoring veroorzaakt voor mogelijke archeologische waarden. Dit komt door de lichte fundering, waarbij weinig palen worden gebruikt. De oppervlakte aan verstoring is hierdoor zeer gering. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Omdat geen sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Bedrijven en milieuzonering

Ten zuiden van het sierteeltbedrijf aan de Gemeneweg liggen aan het Kromme Jaagpad zeven woonschepen. Het sierteeltbedrijf dient bij haar huidige bedrijfsactiviteiten al rekening te houden met de aanwezigheid van de woonschepen. Het uitbreiden van het bouwvlak leidt dan ook niet tot extra hinder voor de woonschepen. Verder richting het zuiden zijn ook nog twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Deze bedrijfswoningen liggen op een afstand van ten minste 55 meter, waardoor hier geen hinder te verwachten is.

9. Gemeneweg 20/Galgweg, Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 37 Locatie Galgweg



Afbeelding 38 Locatie Gemeneweg 20

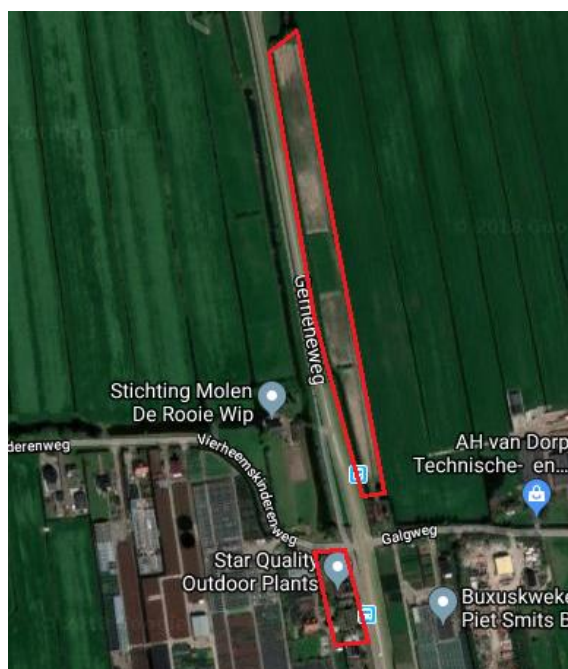
Planbeschrijving

Aan de Galgweg (ong.), kadastraal bekend I 461, ligt het sierteeltperceel van de heer Van Griethuizen, mevrouw Van Griethuizen en mevrouw De Klerk – Van Griethuizen. De eigenaren willen de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigen de eigenaren de sierteeltactiviteiten en saneren zij de sierteeltgronden. Uit onderstaande berekening blijkt dat hierdoor in totaal 0,6 bouwcontingent ontstaat. Naast toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling wordt de bedrijfswoning aan de Gemeneweg 20 omgezet naar een plattelandswoning, zodat de huidige bewoning door personen, die geen directe relatie hebben met het bedrijf, planologisch wordt toegestaan.

De eigenaren willen zelf geen gebruik maken van het bouwcontingent. Het bouwcontingent wordt daarom gereserveerd voor een ander project. Aan de gronden aan de Galgweg wordt de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt) toegekend.

Deze gronden worden als grasland ingericht. De woning aan de Gemeneweg krijgt de aanduiding 'sa-pw' (plattelandswoning) waarbij het perceel de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' houdt.

Door de sanering van de sierteeltgronden aan de Galgweg en de inrichting van deze gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Dit zorgt ook voor meer eenheid in de polder. Het wijzigen van de bestemming zorgt er daarbij voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten kunnen ontstaan.



Afbeelding 39 Luchtfoto met de Galgweg en Gemeneweg 20

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland. Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden. De berekening voor de Galgweg is als volgt:

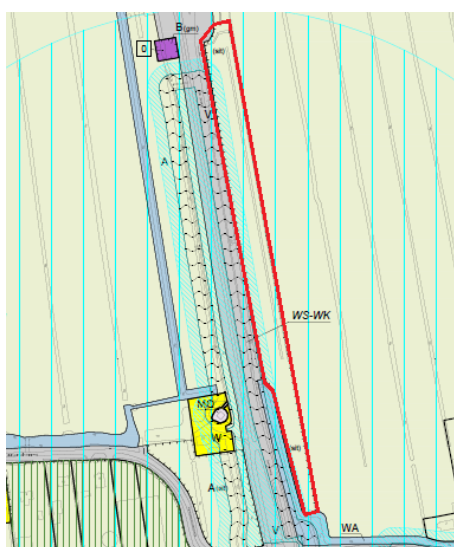
Te saneren	Oppervlakte gebouw (omrekenfactor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond I 461			13.500 m ²	0,6
Totaal bouwcontingent				0,6

Beheersverordening

De twee percelen liggen in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015'. Daarnaast is aan het perceel de aanduidingen 'sierteelt' en de 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 1' toegekend.

Het perceel aan de Galgweg heeft de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 en 3'. Daarnaast is aan het perceel de 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 1' toegekend. Het perceel aan de Gemeneweg 20 heeft de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 en 3'. Daarnaast is aan het perceel de aanduidingen 'sierteelt', 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 1' en aan de woning 'cultuurhistorische waarden' toegekend.

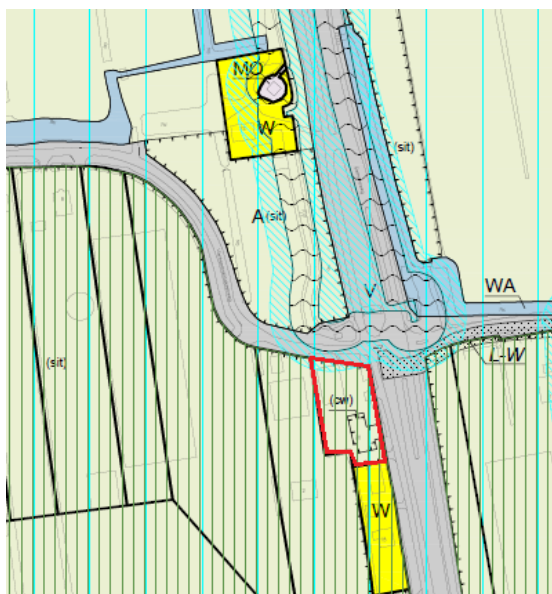
Binnen de beheersverordening is het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling, het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' naar 'Agrarisch' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin de bestemming van de gronden aan de Galgweg worden gewijzigd naar 'Agrarisch' (zonder sierteelt) en aan de bedrijfswoning aan de Gemeneweg de aanduiding 'sa-pw' (plattelandswoning) wordt toegekend. Dit laatste betekent dat er geen relatie meer nodig is tussen de woning en het ter plaatse gevestigde bedrijf.



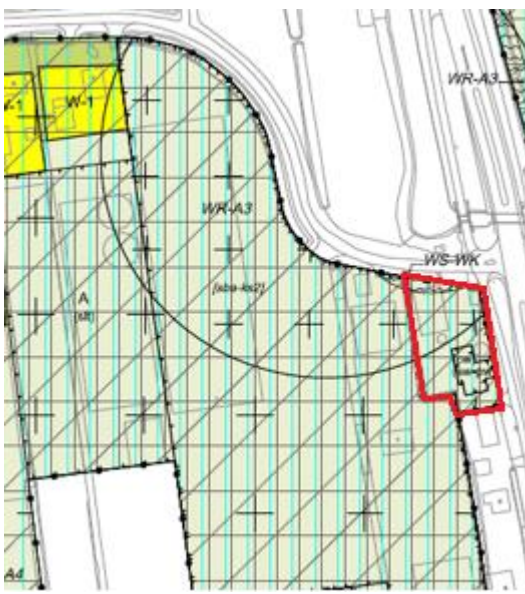
Afbeelding 40 Bestaande situatie Galgweg



Afbeelding 41 Nieuwe situatie Galgweg



Afbeelding 42 Bestaande situatie Gemeneweg 20



Afbeelding 43 Nieuwe situatie Gemeneweg 20

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. Voor de Galgweg en de Gemeneweg 20 geldt dat het hier alleen om een functiewijziging gaat. Een bodemonderzoek is voor deze percelen daarom niet nodig.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Ter plaatse van de nieuwe woning geldt de dubbellbestemming 'Waarde – Archeologie 3' e. Binnen deze eerstgenoemde bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlak tot 100 m². De nieuwe woning mag maximaal 750 m³ bedragen, waarbij het oppervlak mogelijk groter zal zijn dan 100 m². In het kader van archeologievriendelijk bouwen wordt rekening gehouden met het aantal en de locatie van de heipalen. Het gezamenlijke oppervlak van de heipalen zal aanzienlijk minder bedragen dan 100 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Geluid

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er dient wel gemotiveerd te worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het geluidsonderzoek dat door het bureau HGO advies is uitgevoerd, d.d. 20-02-2019, is gemotiveerd dat maatregelen niet haalbaar en/of gewenst zijn, de plattelandswoning reeds is aangewezen als geluidsgevoelige bestemming in de Wet geluidhinder en er sprake is van een geluidsluwe achtergevel. Derhalve wordt de bestaande situatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening als acceptabel beschouwd.

Luchtkwaliteit

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat de waarden NO₂ en PM₁₀ niet worden overschreden.

Bedrijven en milieuzonering

Aan de voormalige bedrijfswoning Gemeneweg 20 wordt de aanduiding 'plattelandswoning' toegekend, waarbij de sierteeltbestemming wordt behouden. De Wet plattelandswoningen maakt omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk. Dit kan zonder belemmeringen in de bedrijfsvoering voor het agrarisch bedrijf waar de woning toe behoorde. Wel dient getoetst te worden aan de normen van andere omliggende bedrijven. In dit geval zijn er geen bedrijven in de directe nabijheid gelegen. Bovendien dienen andere bedrijven reeds rekening te houden met deze bestaande woning. Verder dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning. Met het geluidsonderzoek is dit aangetoond.

Molenbiotoop

Omdat geen sprake is van bouwen is de ontwikkeling niet in strijd met de molenbiotoop.

10. Noordpolder 1, Benthuisen



Afbeelding 44 Locatie Noordpolder 1

Planbeschrijving

Aan de Noordpolder 1 in Benthuisen, kadastraal bekend E88, is de sierteeltkwekerij van de heer Alkemade gevestigd. De eigenaar wil de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigt de eigenaar de sierteeltkwekerij en saneert hij alle bedrijfsbebouwing en sierteeltgronden. De bestaande loods direct ten noorden van de woning blijft behouden. Uit onderstaande berekening blijkt dat hierdoor in totaal 1,22 bouwcontingent ontstaat.

De eigenaar wil met het bouwcontingent een nieuwe woning realiseren. De nieuwe woning is echter vanwege milieuwetgeving op het perceel zelf niet haalbaar. Het contingent wordt daarom gereserveerd voor een ander project. De bestemming van de bedrijfswoning Noordpolder 1 wordt omgezet naar 'Wonen-1' en het bouwvlak wordt verkleind. De gronden tussen de voorgevel en de Noordpolder krijgen de bestemming 'Tuin' en de overige gronden achter de woning de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt). Deze worden ingericht als grasland.



Afbeelding 45 Analyse Noordpolder 1 rapport Terra Incognita

Door de sanering van alle bedrijfsbebouwing en kassen en het inrichten van het perceel als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Aangezien het aangrenzende land ook sierteelt is, zal het effect alleen minder groot zijn. Op het moment dat de aangrenzende sierteelt ook wordt gesaneerd zal kwaliteitsverandering groot zijn. Het wijzigen van de bestemming zorgt er wel voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten kunnen ontstaan, waaronder de bouw van bijvoorbeeld 3000 m² kassen.

Ruimte voor ruimte berekening

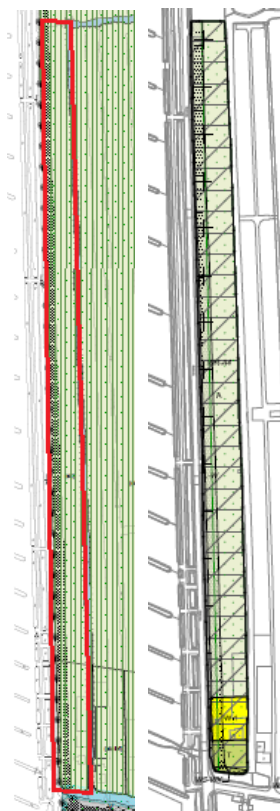
De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland. Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden. De berekening voor de Noordpolder 1 is als volgt:

Te saneren	Oppervlakte gebouw (omrekenfactor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond E 88			25.000 m ²	1,11
Kas		600 m ²		0,12
Totaal bouwcontingent				1,22

Beheersverordening

Het perceel ligt in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 en 3'. Daarnaast is aan het perceel de aanduidingen 'stiltegebied' en 'sierteelt' toegekend.

Binnen de beheersverordening is het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling, de bouw van een compensatiewoning en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' naar 'Agrarisch' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarin aan de bedrijfswoning de bestemming 'Wonen-1' en 'Tuin' wordt toegekend. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt).



Afbeelding 46 en 47

Bestaande en nieuwe situatie

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. De ontwikkeling aan de Noordpolder 1 bestaat alleen uit de functiewijziging van de bedrijfswoning en de functiewijziging van de sierteeltgronden. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig. Mocht er toch een bodemonderzoek nodig zijn dan zal deze worden uitgevoerd op het moment dat de kwekerij is afgekweekt en de sanering daadwerkelijk plaatsvindt.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Omdat er geen sprake is van bouwen is geen archeologisch onderzoek nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Omdat geen sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De huidige geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)woning bedraagt tussen de 48 en 53 dB. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bedrijven en milieuzonering

In de beheersverordening is aan het perceel ten oosten van de bedrijfswoning Noordpolder 1 de bestemming 'Agrarisch - sierteelt' met de aanduiding 'loonbedrijf' toegekend. Het bedrijf dient bij haar huidige activiteiten al rekening te houden met de aanwezigheid van de bedrijfswoning. Het wijzigen van de bestemming van de woning verandert hier niets aan. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning wijzigt niet en is daarom acceptabel.

11. Noordpolder 5, Benthuisen



Afbeelding 48 Locatie Noordpolder 5

Planbeschrijving

Aan de Noordpolder 5 in Benthuisen is het sierteeltbedrijf van de heer Lamers gevestigd. De eigenaar wil de bestemming van de bedrijfswoning wijzigen naar een plattelandswoning, zodat toekomstig bewoning mogelijk wordt zonder dat sprake is van een directe relatie met het sierteeltbedrijf. Aan de woning wordt binnen de bestaande bestemming de aanduiding 'plattelandswoning' toegekend.



Afbeelding 49 Bestaande situatie



Afbeelding 50 Nieuwe situatie

Beheersverordening

Het perceel ligt in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Daarnaast is aan het perceel de aanduidingen 'stiltegebied' en 'sierteelt' toegekend.

Binnen de beheersverordening is het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarin aan de bedrijfswoning de aanduiding 'sa – pw' (plattelandswoning) wordt toegekend, zodat geen relatie meer nodig is met het ter plaatse gevestigde bedrijf.

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. De ontwikkeling aan de Noordpolder5 bestaat alleen uit de functiewijziging van de bedrijfswoning. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Omdat er geen sprake is van bouwen is geen archeologisch onderzoek nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Omdat geen sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De huidige geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)woning bedraagt tussen de 48 en 53 dB. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bedrijven en milieuzonering

Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning wijzigt niet en wordt derhalve als acceptabel beschouwd.

12. Noordpolder 11, Benthuisen



Afbeelding 51 Locatie Noordpolder naast 11

Planbeschrijving

Aan de Noordpolder naast 11 in Benthuisen, kadastraal bekend E102, E 103, E 104 en E 105, is de sierteeltkwekerij van de Gebroeders Bremmer gevestigd. De eigenaren willen de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigen de eigenaren de sierteeltkwekerij en wordt alle sierteeltgrond en bedrijfsbebouwing gesaneerd. Op basis van de economische waarde is het totaal aan bouwcontingent vastgesteld op 2,5. Het contingent wordt gereserveerd voor andere projecten. Alle overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' zonder sierteelt en zonder bouwvlak, en deze zullen worden ingericht als grasland.

De ruimtelijke kwaliteitswinst is nu nog beperkt, omdat het perceel ingesloten ligt tussen twee (bebouwde) kwekerijen, maar de ontwikkeling sluit wel aan bij de uitgangspunten uit het Terra rapport om zoveel mogelijk sierteelt buiten de contour te saneren. Verder is van belang dat het naastgelegen perceel Noordpolder 1 ook bij dit bestemmingsplan is betrokken en dat de kans groot is dat de tussenliggende bedrijven op den duur ook stoppen. Op dat moment zal een robuuster open gebied ontstaan. Daarnaast wordt door het verwijderen van het bouwvlak voorkomen dat het nog enige onbebouwde perceel aan de Noordpolder alsnog wordt bebouwd.

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland. Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap.

Het aantal compensatiewoningen is bepaald op basis van de economische waardevermindering, omdat het een kwekerijperceel betreft waar op grond van het bestemmingsplan bebouwing is toegestaan, maar waar geen bebouwing is opgericht. De netto waardevermindering is berekend door de huidige waarde en de kosten van de sanering bij elkaar op te tellen en hierop de nieuwe waarde van het grasland in mindering te brengen. Eén contingent vertegenwoordigt een waarde van € 150.000,-. De omvang voor de Noordpolder naast 11 en 17/19 is vastgesteld op 2,5 bouwcontingent.



Afbeelding 52 Bestaande situatie

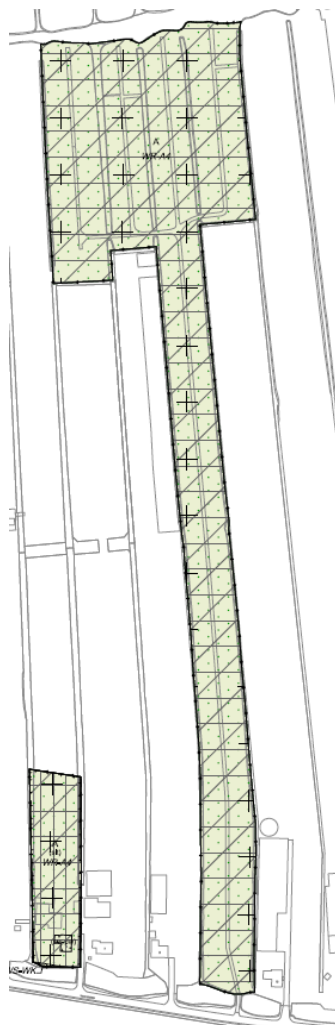
Beheersverordening

Het perceel ligt in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 en 3'. Daarnaast is aan het perceel de aanduiding 'sierteelt' toegekend. Binnen de beheersverordening is het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' naar 'Agrarisch' niet mogelijk.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarin het bouwvlak wordt verwijderd en aan het achterste deel van de percelen de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt) wordt toegekend.



Afbeelding 53 Bestaande situatie



Afbeelding 54 Nieuwe situatie

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. De ontwikkeling aan de Noordpolder naast 11 bestaat alleen uit de functiewijziging van een deel van de sierteeltgronden en het verwijderen van een bouwvlak. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Omdat er geen sprake is van bouwen is geen archeologisch onderzoek nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Omdat geen sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Bedrijven en milieuzonering

In de beheersverordening is aan het perceel ten oosten van de bedrijfswoning Noordpolder 1 de bestemming 'Agrarisch - sierteelt' met de aanduiding 'loonbedrijf' toegekend. Het bedrijf dient bij haar huidige activiteiten al rekening te houden met de aanwezigheid van de bedrijfswoning. Het wijzigen van de bestemming van de woning verandert hier niets aan. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning wijzigt niet en is daarom acceptabel.

12. Noordpolder 17 en 19, Benthuisen



Afbeelding 55 Locatie Noordpolder 17



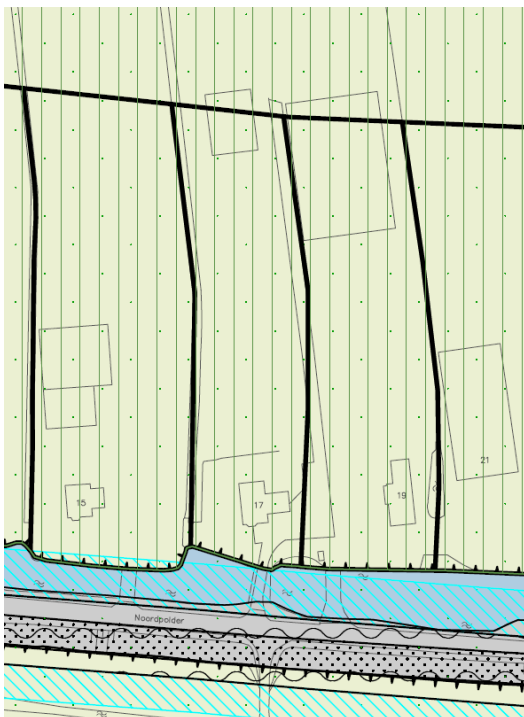
Afbeelding 56 Noordpolder 19

Planbeschrijving

Aan de Noordpolder 17 en 19 in Benthuisen is het sierteeltbedrijf van de Gebroeders Bremmer gevestigd. De eigenaren willen de bestemming van de twee bedrijfswoningen wijzigen naar 'plattelandswoning', zodat toekomstig bewoning mogelijk is zonder dat sprake is van een directe relatie met het sierteeltbedrijf. Aan de woningen wordt binnen de bestaande bestemming de aanduiding 'plattelandswoning' toegekend.

Beheersverordening

De percelen liggen in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Daarnaast is aan de percelen de aanduidingen 'stiltegebied' en 'sierteelt' toegekend.



Afbeelding 57 Bestaande situatie



Afbeelding 58 Nieuwe situatie

Binnen de beheersverordening is het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarin aan de bedrijfswoningen de aanduiding 'sa – pw' (plattelandswoning) wordt toegekend, zodat geen relatie meer nodig is met het ter plaatse gevestigde bedrijf.

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. De ontwikkeling aan de Noordpolder 17 en 19 bestaat alleen uit de functiewijziging van de bedrijfswoningen. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op de percelen ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Omdat er geen sprake is van bouwen is geen archeologisch onderzoek nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Omdat geen sprake is van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De huidige geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)woning bedraagt tussen de 48 en 53 dB. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bedrijven en milieuzonering

Aan de bedrijfswoningen Noordpolder 17 en 19 wordt de aanduiding 'plattelandswoning' toegekend, waarbij agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoningen. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met deze bestaande woningen. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wijzigt niet en wordt derhalve als acceptabel beschouwd.

13. Rietveldsepad 9b, Alphen aan den Rijn



Afbeelding 59 Locatie Rietveldsepad 9b

Planbeschrijving

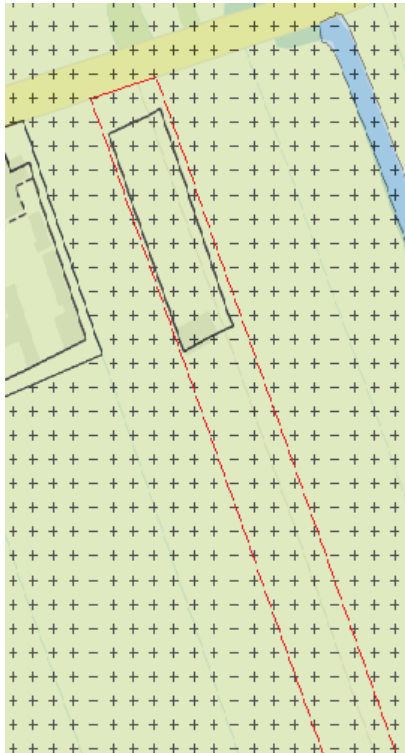
Aan het Rietveldsepad 9b in Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend E 1000, ligt het sierteeltperceel van de familie van Dorp (recent aangekocht). De eigenaren willen de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling worden de sierteeltactiviteiten beëindigd en wordt het bedrijfsgebouw en de sierteeltgronden. Uit onderstaande berekening blijkt dat hierdoor in totaal 1,1 bouwcontingent ontstaat.

De eigenaren willen zelf geen gebruik maken van het bouwcontingent. Het bouwcontingent wordt daarom gereserveerd voor een ander project. Vanwege de systematiek van het geldende bestemmingsplan houden de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 2'. Wel wordt het bouwvlak verwijderd en worden de gronden op de bij het bestemmingsplan horende inventarisatiekaart aangeduid als agrarische weidegrond. De gronden worden vervolgens ook daadwerkelijk ingericht als grasland.



Afbeelding 60 Luchtfoto Rietveldsepad 9b

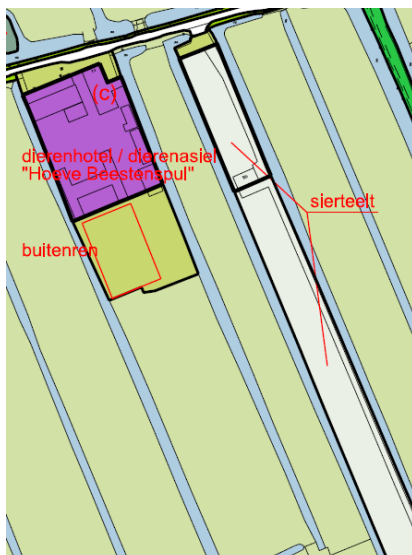
Door de sanering van het bedrijfsgebouw en het inrichten van het perceel als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Omdat het een redelijk klein veld is, dat extensief wordt gebruikt, is de kwaliteitswinst hier subtiel. Transformatie van sierteelt naar weiland past echter in de doelstelling. Het wijzigen van de bestemming zorgt er daarbij voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten kunnen ontstaan.



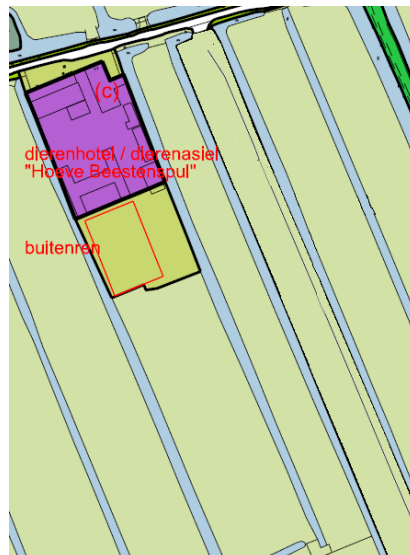
Afbeelding 61 Bestaande situatie



Afbeelding 62 Nieuwe situatie



Afbeelding 63 Bestaande inventarisatie



Afbeelding 64 Nieuwe inventarisatie

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd.

Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland. Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden. De berekening voor de Rietveldsepad 9b is als volgt:

Te saneren	Oppervlakte gebouw (omrekenfactor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond E 1000			22.500 m ²	1,0
Bedrijfsgebouw	100 m ²			0,1
Totaal bouwcontingent				1,1

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Zuid' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 2' met een bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Binnen het geldende bestemmingsplan is het verwijderen van het bouwvlak, het uitsluiten van sierteeltactiviteiten en het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin het bouwvlak wordt verwijderd en de functie van het perceel op de bij het bestemmingsplan horende inventarisatiekaart wordt gewijzigd naar agrarische weidegrond.

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. De ontwikkeling aan de Rietveldsepad 9b bestaat alleen uit de functiewijziging van de gronden. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Omdat er geen sprake is van bouwen is geen archeologisch onderzoek nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Omdat geen sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Bedrijven en milieuzonering

Het wijzigen van de functie sierteelt naar agrarisch grasland betekent dat eventuele hinder op omliggende woningen afneemt. Dit is een positieve ontwikkeling.

14. Toegangseweg 1a, Alphen aan den Rijn



Afbeelding 65 Locatie Toegangseweg 1a

Planbeschrijving

Aan de Toegangseweg 1a in Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend G 723 en G 724, ligt de sierteeltkwekerij van de heer Captein. De eigenaar wil de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigt de eigenaar de sierteeltactiviteiten op het perceel en saneert hij alle bedrijfsbebouwing en sierteeltgronden. Door de sanering ontstaan meer dan twee bouwcontingenten. In overleg met de gemeente wordt nog het exacte bouwcontingent bepaald.

De eigenaar wil met het bouwcontingent in ieder geval één nieuwe woning van 750 m³ bouwen. De woning wordt naast de bestaande bedrijfswoning gerealiseerd, zie afbeelding 69. De resterende gronden zullen op termijn worden ingericht als grasland. Vanwege de systematiek van het geldende bestemmingsplan houden de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 1'. Op de bij het bestemmingsplan horende inventarisatiekaart worden de gronden ter plaats van de woningen aangeduid als 'wonen' en de overige gronden als agrarische weidegrond. De gronden worden uiteindelijk ook daadwerkelijk ingericht als grasland.

Door de sanering van de bedrijfsbebouwing en het inrichten van de percelen als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Gezien de omvang van het bedrijf verdwijnt bij sanering een grote verstoring in het landschap. De kwaliteit van het landschap zal hierdoor sterk verbeteren. Het wijzigen van de bestemming zorgt er daarnaast voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten kunnen ontstaan.

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland.

Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden.



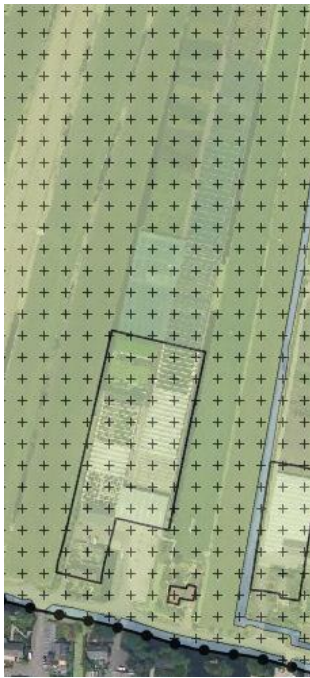
Afbeelding 66 en 67

Analyse (links) en voorstel nieuwe situatie (rechts) rapport Terra Incognita

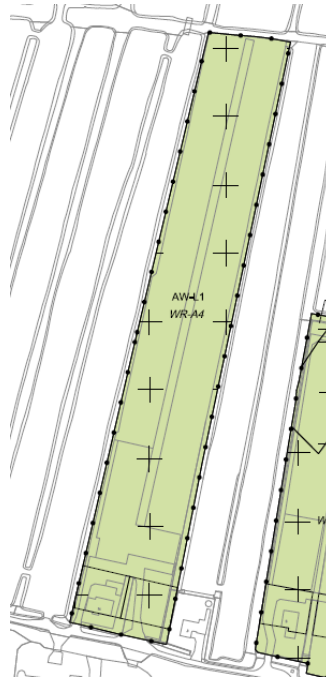
Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Zuid' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 1' met een bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het perceel bevat tevens een bouwvlak.

Binnen het geldende bestemmingsplan is het aanpassen van het bouwvlak, het uitsluiten van sierteeltactiviteiten en het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin het bestaande bouwvlak wordt verkleind en ten behoeve van de nieuwe woning een bouwvlak wordt toegevoegd. Daarnaast wordt de functie van de percelen op de bij het bestemmingsplan horende inventarisatiekaart ter hoogte van de woningen gewijzigd naar wonen en voor de rest van de gronden gewijzigd naar agrarische weidegrond. De percelen houden dezelfde bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 1'.



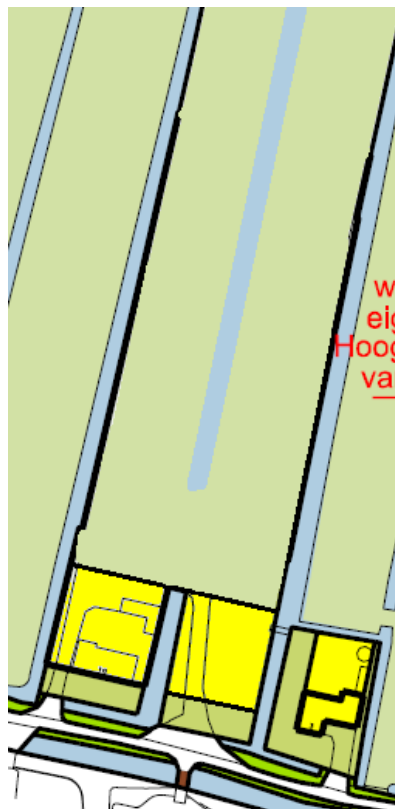
Afbeelding 68 Bestaande situatie



Afbeelding 69 Nieuwe situatie



Afbeelding 70 Bestaande inventarisatiekaart



Afbeelding 71 Nieuwe inventarisatiekaart

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Door het bureau Hoste Milieutechniek is op 09-01-2019 een historisch vooronderzoek naar de bodem uitgevoerd.

Op basis van het onderzoek geldt dat er op de locatie enkele verdachte deellocaties aanwezig zijn: bestrijdingsmiddelenkast, erf met verhardingen (en vermoedelijk funderingsmateriaal), voormalige tanklocatie en de slootdemping. Het erf en de slootdemping zijn verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met zware metalen, PAK's, minerale olie en asbest. De voormalige tanklocatie is verdacht op het voorkomen van brandstofgerelateerde verontreinigingen. Ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenkast zijn bestrijdingsmiddelen te verwachten. De bovengrond ter plaatse van de kwekerij is verder verdacht op bestrijdingsmiddelen.

Op basis van het bovenstaande dient bij herbestemming/-inrichting verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd te worden ter plaatse van de genoemde deellocaties / verdachte (bedrijfs)activiteiten. Aanbevolen wordt om de noodzaak / tijdstip van verkennend onderzoek buiten de geplande bouwkaal te overleggen met bevoegd gezag, gezien het toekomstig gebruik van deze terreindelen.

De huidige woning met tuin zijn verder onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten dient op de locatie de eindsituatie te worden vastgelegd ter plaatse van bodembedreigende bedrijfsactiviteiten (in het kader van de Wet milieubeheer).

Omdat nog niet bekend is wanneer het bedrijf exact beëindigd wordt (dit is afhankelijk van de tijdsduur van het afkweken) wordt nu nog geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook is nog niet bekend wanneer de woning wordt gerealiseerd. Zodra de sanering daadwerkelijk plaatsvindt of de woning wordt gebouwd zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Ter plaatse van de nieuwe woning geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Binnen deze bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlak tot 1.000 m². De nieuwe woning mag maximaal 750 m³ bedragen, waarbij het oppervlak zeker kleiner zal zijn dan 1.000 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. In de wet is de zogenaamde voorkeursgrenswaarde opgenomen die 48 dB is.

Omdat bij deze ontwikkeling een nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt dient beoordeeld te worden of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. In de wet is bepaald dat onderzoek moet worden gedaan binnen de vastgestelde zones van wegen. Voor wegen in buitenstedelijk gebied geldt een zone van 250 meter. De nieuwe woning ligt binnen de zone van de Toegangseweg, maar net buiten de zone van de N207. Voor dit perceel is geen specifiek onderzoek uitgevoerd, maar uit het akoestisch onderzoek van Toegangseweg 5 blijkt dat de geluidbelasting vanaf de Toegangseweg laag is, te weten 42 dB. Dit is ruim onder de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting op de nieuwe woning op deze locatie zal dan ook niet boven de voorkeursgrenswaarde uitkomen.

Bedrijven en milieuzonering

Aan weerszijden van de locatie van de nieuwe woning staan woningen. Binnen een afstand van 150 meter van de locatie is ook geen sprake van relevante bedrijfsmatige activiteiten. Het bouwen van de nieuwe woning zorgt daarom niet voor belemmering van omliggende bedrijven en andersom is er ook geen milieuhinder op de nieuwe woning. Nieuwe bedrijvigheid dient rekening te houden met beide woningen. Ter plaatse van de nieuwe woningen is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 72 Locatie Toegangseweg 5

Planbeschrijving

Aan de Toegangseweg 5 in Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend G 438, is de sierteeltkwekerij van de heer Kroft gevestigd. De eigenaar wil de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigt de eigenaar de sierteeltkwekerij en saneert hij alle bedrijfsbebouwing en sierteeltgronden. Uit onderstaande berekening blijkt dat hierdoor in totaal 1,22 bouwcontingent ontstaat.

De eigenaar wil met het bouwcontingent een nieuwe woning van 750 m³ realiseren. De woning wordt ten oosten van de bestaande bedrijfswoning gebouwd. Het resterende 0,22 bouwcontingent wordt gereserveerd voor een ander project. Vanwege de systematiek van het geldende bestemmingsplan houden de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 1'. Op de bij het bestemmingsplan horende inventarisatiekaart worden de gronden ter plaats van de woningen aangeduid als 'wonen' en de overige gronden als agrarische weidegrond. De gronden worden vervolgens ook daadwerkelijk ingericht als grasland.

Door de sanering van de bedrijfsbebouwing en het inrichten van de percelen als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. De kwaliteit van het landschap zal hierdoor verbeteren. Het wijzigen van de bestemming zorgt er daarnaast voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten kunnen ontstaan.

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland. Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden.

De berekening voor de Toegangseweg 5 is als volgt:

Te saneren	Oppervlakte gebouw (omrekenfactor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond G 438			16.400 m ²	0,73
Bedrijfsgebouw(en)	250 m ²			0,25
Kassen		1.200 m ²		0,24
Totaal bouwcontingent				1,22



Afbeelding 73 en 74

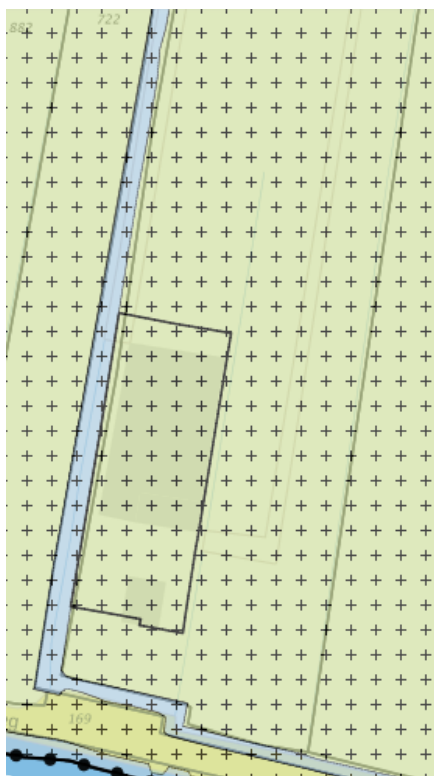


Analyse (links) en voorstel nieuwe situatie (rechts) rapport Terra Incognita

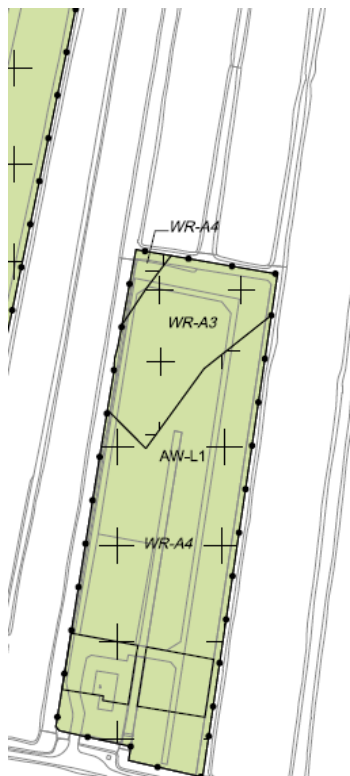
Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Zuid' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 1' met een bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

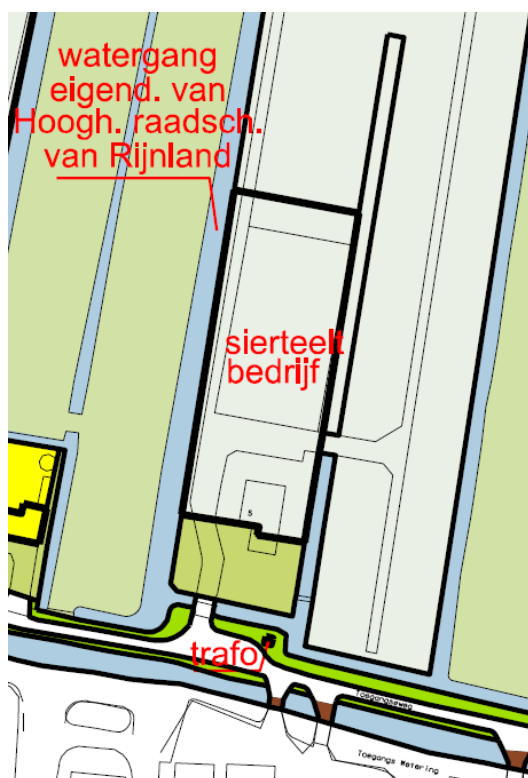
Binnen het geldende bestemmingsplan is het aanpassen van het bouwvlak, het uitsluiten van sierteeltactiviteiten en het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin het bestaande bouwvlak wordt verkleind en ten behoeve van de nieuwe woning een bouwvlak wordt toegevoegd. Daarnaast wordt de functie van de percelen op de bij het bestemmingsplan horende inventarisatiekaart ter hoogte van de woningen gewijzigd naar wonen en voor de rest van de gronden gewijzigd naar agrarische weidegrond. De percelen houden dezelfde bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 1'.



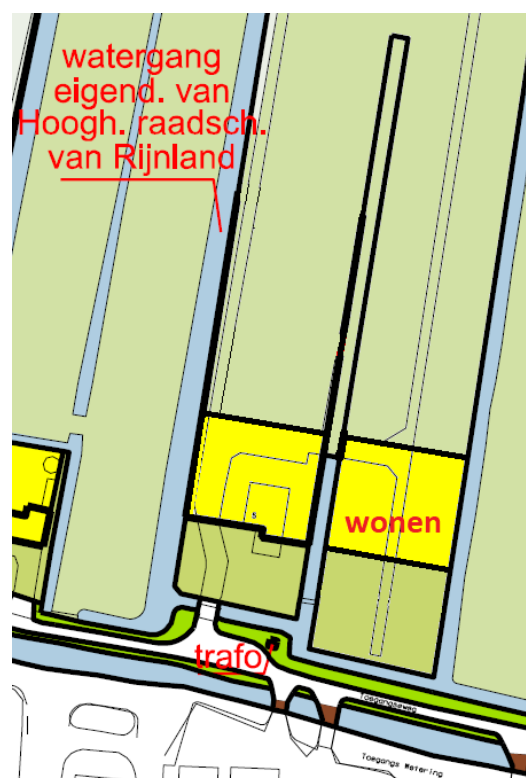
Afbeelding 75 Bestaande situatie



Afbeelding 76 Nieuwe situatie



Afbeelding 77 Bestaande inventarisatiekaart



Afbeelding 78 Nieuwe inventarisatiekaart

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Door het bureau Hoste Milieutechniek is op 11-07-2018 een historisch vooronderzoek naar de bodem uitgevoerd. Op basis van het onderzoek geldt dat er op de locatie enkele verdachte deellocaties aanwezig zijn: loods met asbestdak (met goot), bestrijdingsmiddelenkast en olie-opslag met erf en de slootdemping. Het erf, inclusief de loods, is verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met zware metalen, OCB's, PAK's, minerale olie en asbest. De bovengrond ter plaatse van de kwekerij is verdacht op bestrijdingsmiddelen.

Op basis van het bovenstaande dient bij herbestemming/-inrichting verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd te worden ter plaatse van de genoemde deellocaties / verdachte (bedrijfs)activiteiten. Aanbevolen wordt om de noodzaak / tijdstip van verkennend onderzoek buiten de geplande bouwka­vel te overleggen met bevoegd gezag, gezien het toekomstig gebruik van deze terreindelen.

De huidige woning met tuin zijn verder onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten dient op de locatie de eindsituatie te worden vastgelegd ter plaatse van bodembedreigende bedrijfsactiviteiten (in het kader van de Wet milieubeheer).

Omdat nog niet bekend is wanneer het bedrijf exact beëindigd wordt (ligt aan de tijdsduur van het afkweken) wordt nu nog geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook is nog niet bekend wanneer de woning wordt gebouwd. Zodra de sanering daadwerkelijk plaatsvindt en/of de omgevingsvergunning voor de woning wordt aangevraagd zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Ter plaatse van de nieuwe woning geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Binnen deze bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlak tot 1.000 m². De nieuwe woning mag maximaal 750 m³ bedragen, waarbij het oppervlak zeker kleiner zal zijn dan 1.000 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Geluid

Door het bureau HGO advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. 29-06-2018. Uit het onderzoek blijkt dat het wegverkeerslawaaï op de her te bestemmen woning maximaal 39 dB bedraagt. De geluidsbelasting op de nieuwe woning bedraagt 43 dB. De bijdrage wegverkeerslawaaï is afkomstig van de Toegangseweg. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï niet overschreden. Deze situatie kan als acceptabel worden beschouwd in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening'.

Voor de nieuwe woning is er geen noodzaak voor het vaststellen van hogere waarden. De geluidbelasting op de nieuw te ontwikkelen woning ten gevolge van de Toegangseweg exclusief Art. 110g Wgh bedraagt maximaal 48 dB, op de her te bestemmen woning maximaal 44 dB.

De benodigde gevelisolatie bedraagt hierbij resp. 11 dB voor de her te bestemmen bedrijfswoning en 15 dB voor de nieuwe woning. De wettelijke isolatiewaarde van 20 dB is voor deze situaties toereikend.

Bedrijven en milieuzonering

Ten westen van de locatie van de nieuwe woning is aan de Toegangseweg 3 een woning aanwezig. De weilanden ten oosten van de nieuwe woning worden gebruikt voor de grondgebonden veehouderij. Binnen een afstand van 150 meter van de locatie is geen sprake van relevante bedrijfsmatige activiteiten. Het bouwen van de nieuwe woning zorgt daarom niet voor belemmering van omliggende bedrijven en andersom is er ook geen milieuhinder op de nieuwe woning. Nieuwe bedrijvigheid dient rekening te houden met beide woningen. Ter plaatse van de nieuwe woningen is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat.

16. Vierheemskinderenweg 2 Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 79 Locatie Vierheemskinderenweg 2

Planbeschrijving

Aan de Vierheemskinderenweg 2 in Hazerswoude-Dorp is het sierteeltbedrijf Star Quality gevestigd, kadastraal bekend H 113, H 116, H 349, I 461. Het bedrijf heeft de behoefte en de wens om het bedrijf uit te breiden. Het bedrijf wil direct ten zuiden van de bestaande kassen nieuwe kassen bouwen. Dat is op basis van het geldende bestemmingsplan nu niet mogelijk, omdat het bedrijf is gesplitst in drie bouwvlakken. Door de drie bouwvlakken met de bijbehorende bouw mogelijkheden samen te voegen wordt het wel mogelijk om de nieuwe kassen te bouwen.

Aan de noordkant wordt het bouwvlak ingekort en aan de zuidkant wordt het bouwvlak iets uitgebreid, zie afbeeldingen 82 en 83. In ruil voor de concentratie wordt het planologisch toegestane oppervlak aan kassen van het toe te voegen bouwvlak met 25% verminderd (van 3.000 m² kas naar 2.250 m² kas). Deze bouwrechten en het bouwvlak worden toegevoegd aan de bestaande bouwvlakken. De daar bestaande 6.000 m² kasbouwrechten worden op die locatie door de concentratie vergroot tot 8.250 m².

De bestemming van de percelen wijzigt op zich niet, maar de bouwvlakken worden samengevoegd en iets aangepast. Het bouwvlak wordt wel voorzien van de aanduiding 'sba-ks' (kas), waarmee het maximum oppervlak aan kassen wordt geregeld. Per saldo zijn minder kassen toegestaan, hetgeen een bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Beheersverordening

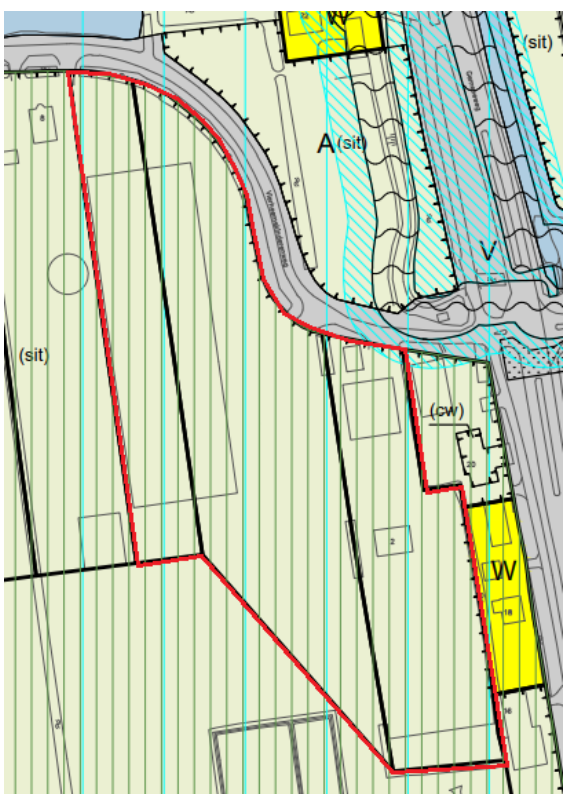
Het perceel ligt in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 en 3'. Daarnaast is aan het perceel de aanduidingen 'sierteelt' en de 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 1' toegekend.

Binnen de beheersverordening is het samenvoegen van bouwvlakken en de toename van bedrijfsbebouwing niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarin de drie bouwvlakken worden samengevoegd en aan de noordkant en zuidkant worden aangepast. Daarnaast wordt de aanduiding (sba-ks2) opgenomen, waarbinnen maximaal 8.250 m² aan kassen is toegestaan.



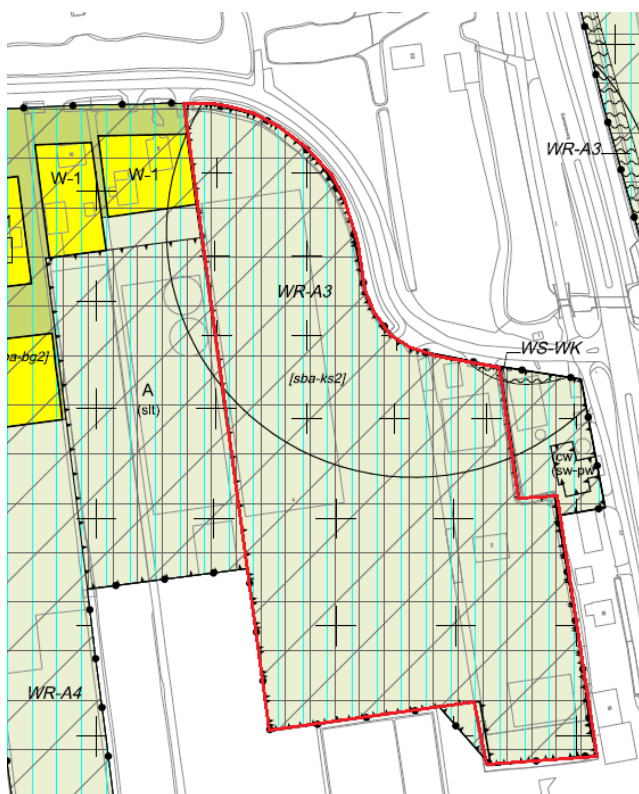
Afbeelding 80 en 81

Analyse huidige situatie en voorstel nieuwe situatie rapport Terra Incognita



Afbeelding 82

Bestaande situatie



Afbeelding 83

Nieuwe situatie

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. Dit geldt vooral wanneer sprake is van een gevoeligere functie (zoals wonen) dan de bestaande functie. In dit geval worden alleen bouwmogelijkheden voor het bouwen van kassen samengevoegd. De functie van de percelen blijft hetzelfde. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig. Mocht er toch een bodemonderzoek nodig zijn dan zal deze worden uitgevoerd op het moment dat de omgevingsvergunning voor de bouw van de kassen wordt aangevraagd.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

De gronden in het noordelijk deel van het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de overige gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Binnen de eerstgenoemde bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlak tot 100 m². Binnen de andere bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlak tot 1.000 m². Uit onderzoeken blijkt dat de bouw van kassen nagenoeg geen verstoring veroorzaakt voor mogelijke archeologische waarden. Dit komt door de lichte fundering, waarbij weinig palen worden gebruikt. De oppervlakte aan verstoring is hierdoor zeer gering. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Omdat geen sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Bedrijven en milieuzonering

De algemene richtafstand voor een sierteeltbedrijf tot gevoelige functies bedraagt 30 meter. Bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen geldt een afstand van 50 meter. Het bouwvlak van het sierteeltbedrijf wordt aan de zuidwestzijde iets vergroot. Aan die zijde bevinden zich binnen 30 meter geen woningen of andere gevoelige functies. De woning aan de Gemeneweg 18 ligt het meest dichtbij op een afstand van ca. 100 meter. Het sierteeltbedrijf dient bij haar huidige bedrijfsactiviteiten indien van toepassing al rekening te houden met de aanwezigheid van gevoelige bestemmingen, zoals woningen. De uitbreiding van het bouwvlak leidt dan ook niet tot extra hinder voor omliggende woningen of andere gevoelige functies.

Molenbiotoop

Het bedrijf ligt binnen de molenbiotoop van de molen 'De Rooie Wip'. Met een molenbiotoop wordt de windvang van de molen beschermd tegen hoge bebouwing. Op grond van de beheersverordening is binnen 100 meter van de molen geen bebouwing toegestaan die hoger is dan de onderzijde van de verticale wiek. Tussen 100 en 400 meter mag die maat met 1/100 ste van de afstand worden vermeerderd.

Nieuwe bebouwing is wel toegestaan als de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt door bestaande bebouwing en beplanting. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd. Het betreft alleen het samenvoegen van bestaande bouw mogelijkheden. Juist aan de noordkant, de kant van de molen, wordt een stuk bouwvlak verwijderd. Deze ontwikkeling heeft geen directe nadelige effecten voor de molenbiotoop. Bovendien blijven de regels van de molenbiotoop gelden, zodat pas kan worden gebouwd als aan deze regels wordt voldaan.

17. Vierheemskinderenweg 8, Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 84 Locatie Vierheemskinderenweg 8

Planbeschrijving

Aan de Vierheemskinderenweg 8 in Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend H 765, is het sierteeltbedrijf van de heer Kempen gevestigd. De eigenaar is op deze locatie gestopt met het bedrijf en heeft zijn sierteeltgronden verkocht aan Hulst Tuinplanten BV, Gemeneweg 14.

De bedrijfswoning is niet verkocht en de bestemming wordt daarom omgezet naar 'Wonen-1'. De achtergelegen sierteeltgronden behouden de bestemming 'Agrarisch – sierteelt', maar het bouwvlak wordt hier verwijderd en toegevoegd aan het bestaande bouwvlak van het sierteeltbedrijf aan de Gemeneweg 14. Hierdoor krijgt het lint langs de Vierheemskinderenweg een extensiever karakter, wat een kwaliteitsverbetering is voor de Vierheemskinderenweg.

Beheersverordening

Het perceel ligt in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Daarnaast is aan het perceel de aanduidingen 'sierteelt' en de 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 1' toegekend.

Binnen de beheersverordening is de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin aan de bedrijfswoning de bestemming 'Wonen-1' wordt toegekend. Het bouwvlak voor de sierteeltgronden wordt verwijderd.



Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. De ontwikkeling aan de Vierheemskinderenweg 8 bestaat alleen uit de functiewijziging van de bedrijfswoning. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 en 4'. Omdat er geen sprake is van bouwen is geen archeologisch onderzoek nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Omdat geen sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De huidige geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)woning bedraagt tussen de 53 en 58 dB. Er is derhalve niet sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bedrijven en milieuzonering

De woning ten westen van de voormalige bedrijfswoning Vierheemskinderenweg 8 krijgt met dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen-1'. De punt direct ten oosten van de nieuwe woonbestemming krijgt met dit bestemmingsplan eveneens de woonbestemming (zie Gemeeneweg 20). De gronden ten zuiden en zuidoosten van de voormalige bedrijfswoning houden de bestemming 'Agrarisch - sierteelt'.

De algemene richtafstand voor sierteeltbedrijven bedraagt 30 meter. De woning ligt op ca. 30 meter van de grens van de sierteeltbestemming. Indien bestrijdingsmiddelen worden gebruikt bedraagt de richtafstand 50 meter, tenzij maatregelen worden genomen die voorkomen dat ter plaatse van woningen hinder kan worden ondervonden, zoals een sloot of dichte haag. Ten zuiden van de woning staat een dichte schutting. Indien deze in stand wordt gehouden of tussen de woning en de sierteeltbestemming wordt gesitueerd vormt dit een passende maatregel. Overigens betreft het een bestaande woning, waarmee bedrijven met hun bedrijfsactiviteiten reeds rekening dienen te houden. Dat geldt ook voor het sierteeltbedrijf aan de Gemeneweg 14, dat de sierteeltgronden van de Vierheemskinderenweg 8 heeft aangekocht en nieuw in gebruik zal nemen. Er is geen sprake van extra belemmeringen voor deze bedrijven en ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Molenbiotoop

Omdat geen sprake is van bouwen is de ontwikkeling niet in strijd met de molenbiotoop.



Afbeelding 87 Locatie Vierheemskinderenweg 10

Planbeschrijving

Aan de Vierheemskinderenweg 10 in Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend H 753, is het sierteeltbedrijf van de heer Rijfers gevestigd. De eigenaar is op deze locatie gestopt met het bedrijf en heeft zijn sierteeltgronden verkocht aan Hulst Tuinplanten BV, Gemeneweg 14.

De bedrijfswoning is niet verkocht en de bestemming wordt daarom omgezet naar 'Wonen-1'. De achtergelegen sierteeltgronden behouden de bestemming 'Agrarisch – sierteelt', maar het bouwvlak wordt hier verwijderd en toegevoegd aan het bestaande bouwvlak van het sierteeltbedrijf aan de Gemeneweg 14. Hierdoor krijgt het lint langs de Vierheemskinderenweg een extensiever karakter, wat een kwaliteitsverbetering is voor de Vierheemskinderenweg.

Beheersverordening

Het perceel ligt in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Daarnaast is aan het perceel de aanduidingen 'sierteelt' en de 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 1' toegekend.

Binnen de beheersverordening is de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin aan de bedrijfswoning de bestemming 'Wonen-1' wordt toegekend. Het bouwvlak voor de sierteeltgronden wordt verwijderd.



Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. De ontwikkeling aan de Vierheemskinderenweg 8 bestaat alleen uit de functiewijziging van de bedrijfswoning. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 en 4'. Omdat er geen sprake is van bouwen is geen archeologisch onderzoek nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Omdat geen sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De huidige geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)woning bedraagt tussen de 53 en 58 dB. Er is derhalve niet sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bedrijven en milieuzonering

De woningen ten westen en oosten van de voormalige bedrijfswoning Vierheemskinderenweg 10 krijgen met dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen-1'. De gronden ten zuiden van de voormalige bedrijfswoning houden de bestemming 'Agrarisch - sierteelt'. De algemene richtafstand voor sierteeltbedrijven bedraagt 30 meter. De woning ligt op ca. 35 meter van de grens van de sierteeltbestemming.

Indien bestrijdingsmiddelen worden gebruikt bedraagt de richtafstand 50 meter, tenzij maatregelen worden genomen die voorkomen dat ter plaatse van woningen hinder kan worden ondervonden, zoals een sloot of dichte haag. Om het achtererf van de woning staat een dichte schutting. Indien deze schutting in stand wordt gehouden of tussen de woning en de sierteeltbestemming wordt gesitueerd vormt dit een passende maatregel. Overigens betreft het een bestaande woning, waarmee bedrijven met hun bedrijfsactiviteiten reeds rekening dienen te houden. Dat geldt ook voor het sierteeltbedrijf aan de Gemeneweg 14, dat de sierteeltgronden van de Vierheemskinderenweg 8 heeft aangekocht en nieuw in gebruik zal nemen. Er is geen sprake van extra belemmeringen voor deze bedrijven en ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Molenbiotoop

Omdat geen sprake is van bouwen is de ontwikkeling niet in strijd met de molenbiotoop.

19. Vierheemskinderenweg 12 Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 90 Locatie Vierheemskinderenweg 12

Planbeschrijving

Aan de Vierheemskinderenweg 12 in Hazerswoude-Dorp, kadastraal bekend H 109, is de sierteeltkwekerij van de heer Van Gemen gevestigd. De eigenaar wil de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigt de eigenaar de sierteeltkwekerij en saneert hij alle bedrijfsbebouwing, op de loods na, en sierteeltgronden. Uit onderstaande berekening blijkt dat hierdoor in totaal 1,54 bouwcontingent ontstaat.

De eigenaar wil met het bouwcontingent één nieuwe woning van 750 m³ op het perceel realiseren. De nieuwe woning wordt achter de bestaande woning gerealiseerd. Het resterende 0,54 bouwcontingent wordt gereserveerd voor een ander project. Aan de locatie van de nieuwe woning en de bedrijfswoning wordt de bestemming 'Wonen-1' toegekend en aan de direct omliggende gronden de bestemming 'Tuin'. De resterende gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt) en deze zullen worden ingericht als grasland.

Door de sanering van alle bedrijfsbebouwing en kassen en het inrichten van het perceel als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds krijgt de Vierheemskinderenweg een extensiever karakter. Dit betekent een kwaliteitsverbetering voor de Vierheemskinderenweg. Het wijzigen van de bestemming zorgt er daarbij voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten kunnen ontstaan.

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland.

Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden. De berekening voor de Vierheemskinderenweg 12 is als volgt:

Te saneren	Oppervlakte gebouw (omrekenfactor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond F 109			24.825 m ²	1,10
Kassen		2.205 m ²		0,44
Totaal bouwcontingent				1,54



Afbeelding 91 Bestaande situatie



Afbeelding 92 Nieuwe situatie

Beheersverordening

Het perceel ligt in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Daarnaast is aan het perceel de aanduidingen 'sierteelt' en de 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 1' toegekend.

Binnen de beheersverordening is het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling, de bouw van een compensatiewoning en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' naar 'Agrarisch' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin aan de locatie van de nieuwe woning en de bedrijfswoning de bestemming 'Wonen-1' wordt toegekend met rondom de bestemming 'Tuin'. De overige gronden worden bestemd als 'Agrarisch' (zonder sierteelt).

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Door het bureau Hoste Milieutechniek is op 11-07-2018 een historisch vooronderzoek naar de bodem uitgevoerd. Op basis van onderhavig onderzoek geldt dat er op de locatie enkele verdachte deellocaties aanwezig zijn: loods met bestrijdingsmiddelenkast en bijbehorend erf. Het erf, inclusief de loods, is verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met zware metalen, OCB's, PAK's en asbest. De bovengrond ter plaatse van de kwekerij is verdacht op bestrijdingsmiddelen.

Op basis van het bovenstaande dient bij herbestemming/-inrichting verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd te worden ter plaatse van de genoemde deellocaties / verdachte (bedrijfs)activiteiten. Aanbevolen wordt om de noodzaak / tijdstip van verkennend onderzoek buiten de geplande bouwkafeel te overleggen met bevoegd gezag, gezien het toekomstig gebruik van deze terreindelen.

De huidige woning met tuin zijn verder onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten dient op de locatie de eindsituatie te worden vastgelegd ter plaatse van bodembedreigende bedrijfsactiviteiten (in het kader van de Wet milieubeheer).

Omdat nog niet bekend is wanneer het bedrijf exact beëindigd wordt (ligt aan de tijdsduur van het afkweken) wordt nu nog geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook is nog niet bekend wanneer de woning wordt gebouwd. Zodra de sanering daadwerkelijk plaatsvindt en/of de omgevingsvergunning voor de woning wordt aangevraagd zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Binnen deze dubbelbestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm – mv in combinatie met een oppervlak tot 1.000 m². De nieuwe woningen mogen maximaal 750 m³ bedragen. Het is dan ook uitgesloten dat het oppervlak van de nieuwe woning groter is 1.000 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Geluid

Door het bureau HGO advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. 1-3-2019. Uit het onderzoek blijkt dat het wegverkeerslawaai op de her te bestemmen woning maximaal 40 dB bedraagt. De geluidsbelasting op de nieuwe woning bedraagt eveneens 40 dB. De maatgevende bijdrage wegverkeerslawaai is afkomstig van de N209. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt in beide situaties niet overschreden.

Gelet op het voorgaande wordt de maximale normering voor deze situaties zijnde 53 dB ook niet overschreden. Deze situatie kan als acceptabel worden beschouwd in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening'.

Voor de nieuwe woning is er geen noodzaak voor het vaststellen van hogere waarden. De geluidbelasting op de nieuw te ontwikkelen woning ten gevolge van alle wegen exclusief Art. 110g Wgh bedraagt maximaal 48 dB. Voor de her te bestemmen woning bedraagt deze 43 dB. De benodigde gevelisolatie bedraagt hierbij minder dan wettelijk voorgeschreven 20 dB gevelisolatie. In beide gevallen wordt voldaan aan de benodigde gevelisolatie-eis.

Bedrijven en milieuzonering

De gronden achter de voormalige bedrijfswoning en de nieuwe woning krijgen de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt) en worden ingericht als grasland. De gronden ten westen van de voormalige bedrijfswoning hebben deels al de bestemming 'Wonen'. In de beheersverordening is aan de achtergelegen gronden echter per abuis de subbestemming 'sierteelt' toegekend, terwijl deze in 2011 al via een wijzigingsplan zijn wegbestemd.

De gronden ten oosten van de bedrijfswoning krijgen met dit bestemmingsplan deels de bestemming 'Wonen'. De gronden daarachter houden de sierteeltbestemming. De gronden gaan over naar het sierteeltbedrijf aan de Gemeneweg 14. Wanneer het sierteeltbedrijf de nieuwe gronden in gebruik neemt dient zij rekening te houden met de aanwezigheid van de bedrijfswoning. Er is geen sprake van extra belemmeringen voor het sierteeltbedrijf.

Bij het toestaan van de nieuwe woning dient rekening te worden gehouden met de sierteeltactiviteiten op het hetzelfde naastgelegen perceel. De algemene richtafstand tot sierteeltbedrijven bedraagt 30 meter. Bij gebruik van bestrijdingsmiddelen bedraagt de afstand 50 meter, tenzij er een sloot of haag/scherm aanwezig is. In dit geval is tussen de nieuwe woonbestemming en het naastgelegen sierteeltperceel een sloot aanwezig. Verder zullen de hinderlijke bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk plaatsvinden binnen het bouwvlak. Het bouwvlak ten behoeve van het sierteeltbedrijf is op ruime afstand (ca. 350 meter) van de nieuwe woonbestemming gelegen. De huidige kassen en bebouwing behorende bij het sierteeltbedrijf aan de Vierheemskinderenweg 10 worden gesloopt. Ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning en de nieuwe woning is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Molenbiotoop

Het bedrijf ligt binnen de molenbiotoop van de molen 'De Rooie Wip'. Met een molenbiotoop wordt de windvang van de molen beschermd tegen hoge bebouwing. Op grond van de beheersverordening is binnen 100 meter van de molen geen bebouwing toegestaan die hoger is dan de onderzijde van de verticale wijk. Tussen 100 en 400 meter mag die maat met 1/100 ste van de afstand worden vermeerderd.

Nieuwe bebouwing is wel toegestaan als de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt door bestaande bebouwing en beplanting. Met dit bestemmingsplan wordt op deze locatie een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Op deze locatie staan achter de woning een bedrijfsgebouw en kassen. De kassen worden gesaneerd en op deze plek wordt de nieuwe woning gerealiseerd.

De afstand van de molen en de nieuwe locatie is ruim 200 meter. Tussen de molen en de plek waar de woning kan worden gebouwd staat nog meer bebouwing, de woningen op nr. 8 en 10 en diverse kassen. De vrije windvang en het zicht op de molen wordt al door deze bebouwing beperkt. De bouw van de woning heeft daarom geen negatief effect op de molen. Het plan is daarom niet in strijd met de Molenbiotoop.

20. Voorweg 34b, Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 93 Locatie Voorweg 34b

Planbeschrijving

Aan de Voorweg 34b in Hazerswoude-Dorp, kadastraal bekend E 1774, E 1794, D 1545, D 1547 en D1566, is de sierteeltkwekerij van de heer Hendriksen gevestigd. De eigenaar wil de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigt de eigenaar de sierteeltkwekerij en saneert hij alle bedrijfsbebouwing en sierteeltgronden. Uit onderstaande berekening blijkt dat hierdoor in totaal 3,62 bouwcontingent ontstaat.

De eigenaar wil met het bouwcontingent één nieuwe woning van 750 m³ op het perceel realiseren. De nieuwe woning wordt schuin achter de bedrijfswoning gerealiseerd. De resterende 2,62 bouwcontingent wordt gereserveerd voor een ander project. Aan de locatie van de nieuwe woning wordt de bestemming 'Wonen-2' toegekend en het bouwvlak wordt verkleind. De resterende gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch – grondgebonden veehouderij' (zonder sierteelt) en deze zullen worden ingericht als grasland.

Door de sanering van alle bedrijfsbebouwing en kassen en het inrichten van de percelen als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het wijzigen van de bestemming zorgt er daarbij voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten kunnen ontstaan.

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland.

Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden. De berekening voor de Voorweg 34b is als volgt:

Te saneren	Oppervlakte gebouw (omrekenfactor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond E 1774, E 1794, D 1545, D 1547 en E 1566			76.907 m ²	3,42
Bedrijfsgebouw	200 m ²			0,2
Totaal bouwcontingent				3,62



Afbeelding 94 Bestaande situatie Voorweg 34b

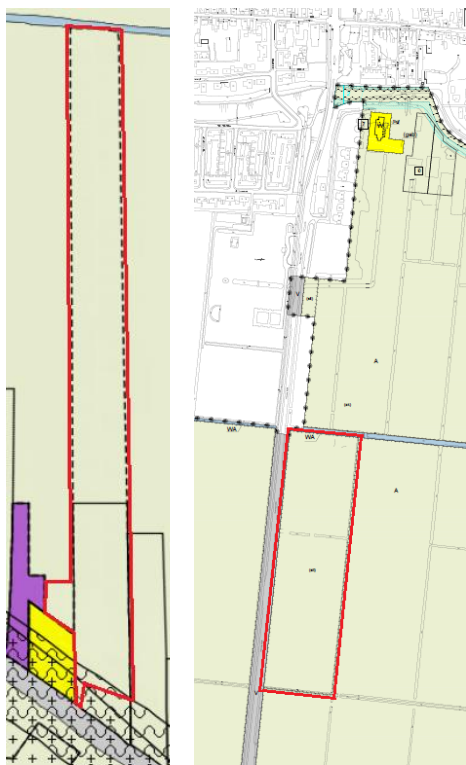


Afbeelding 95 Bestaande situatie E1774 en E1794

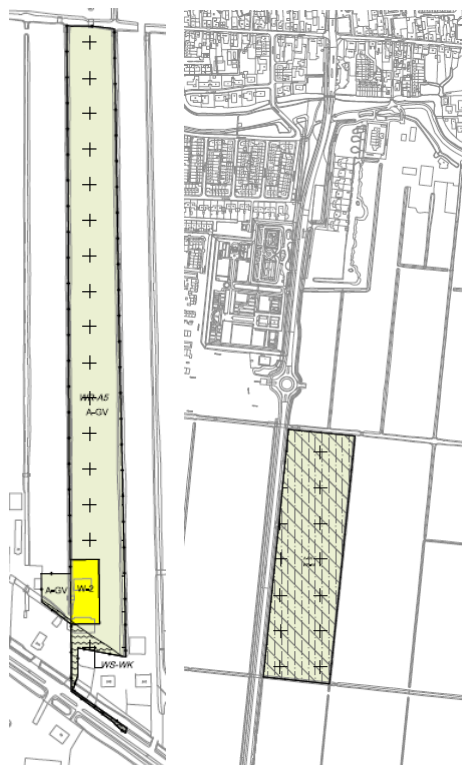
Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp – eerste herziening' (2017) en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden Veehouderij' met aanduiding sierteelt en voor een heel klein deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Langs de rijbaan van de Voorweg is tevens sprake van een Waterkering.

Binnen het geldende bestemmingsplan is het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling, de bouw van een compensatiewoning, en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden Veehouderij' met sierteelt' naar 'Agrarisch' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin aan de locatie van de nieuwe woning en de bedrijfswoning de bestemming 'Wonen-2' wordt toegekend. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden Veehouderij' zonder sierteelt. Deze gronden worden als grasland ingericht.



Afbeelding 96 Bestaande situatie



Afbeelding 97 Nieuwe situatie

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Door het bureau Hoste Milieutechniek is op 11-07-2018 een historisch vooronderzoek naar de bodem uitgevoerd. Op basis van onderhavig onderzoek geldt dat er op de locatie enkele verdachte deellocaties aanwezig zijn: Erf met loods, bestrijdingsmiddelenkast (in loods met betonvloer) en de kleinschalige olie-opslag. Het erf met loods, is verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met zware metalen, bestrijdingsmiddelen, PAK's en asbest. De bovengrond ter plaatse van de kwekerij is verdacht op bestrijdingsmiddelen.

Op basis van het bovenstaande dient bij herbestemming/-inrichting verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd te worden ter plaatse van de genoemde deellocaties / verdachte (bedrijfs)activiteiten. Aanbevolen wordt om de noodzaak van verkennend onderzoek ter plaatse van de teeltgrond te overleggen met bevoegd gezag, gezien het toekomstig gebruik van dit terreindeel.

De huidige woning met tuin zijn verder onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten dient op de locatie de eindsituatie te worden vastgelegd ter plaatse van bodembedreigende bedrijfsactiviteiten (in het kader van de Wet milieubeheer).

Omdat nog niet bekend is wanneer het bedrijf exact beëindigd wordt (ligt aan de tijdsduur van het afkweken) wordt nu nog geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook is nog niet bekend wanneer de woning wordt gebouwd.

Zodra de sanering daadwerkelijk plaatsvindt en/of de omgevingsvergunning voor de woning wordt aangevraagd zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ecologie

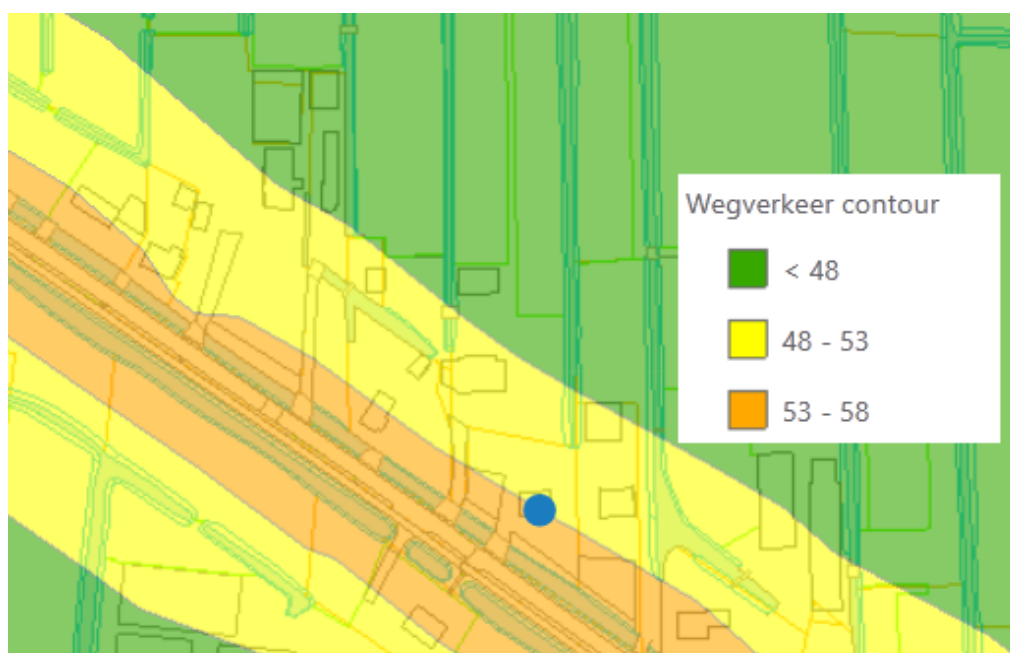
Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel Voorweg 34b ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Binnen deze dubbelbestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlak tot 10.000 m². De nieuwe woningen mogen maximaal 750 m³ bedragen. Het is dan ook uitgesloten dat het oppervlak van de nieuwe woning groter is 10.000 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. De voorkeursgrenswaarde voor een nieuwe woning is 48 dB. Ter plaatse van de nieuwe woning bedraagt het wegverkeerslawaai (in 2025) minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De nieuwe woning kan vanuit het aspect geluid worden gerealiseerd.



Afbeelding 98 geluidskartaal wegverkeer Geoweb (bron: Omgevingsdienst Midden-Holland)

Bedrijven en milieuzonering

Ten westen van de locatie van de nieuwe woning is aan de Voorweg 34 een aannemingsbedrijf gevestigd. Het bestemmingsplan staat op dat perceel een aannemersbedrijf tot milieucategorie 3.1 toe. Voor dergelijke bedrijven geldt een algemene richtafstand van 50 meter, waarbij geluid de grootste hinderbron is. Het perceel ligt in een gebied waarin meerdere functies voorkomen, zoals wonen, diverse agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Er is sprake van een 'gemengd gebied', zodat de richtafstand met één stap mag worden teruggebracht naar 30 meter.

De grootste gebouwen op het bedrijfsperceel, waarvan wordt aangenomen dat daar de meest hinderlijke activiteiten plaatsvinden, staan op ten minste 40 meter van de nieuwe woning. De afstand tussen het hart van het gebouw tegen de grens van de bestemming 'Bedrijf' en het bouwvlak van de nieuwe woning bedraagt ca. 27 meter. De grote gevelopeningen van het gebouw zullen aan de andere zijden zijn gevestigd. Het geluid gaat daardoor niet in een directe lijn richting naar de nieuwe woning. Verder zal ook de woning in de praktijk niet tegen de bestemmingsgrens wonen, zijnde de oeverlijn, worden gebouwd. Hierdoor is het voldoende aannemelijk dat de gehele of het overgrote deel van de woning op ten minste 30 meter van de bedrijfsbestemming zal staan. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning kan daarom als acceptabel worden aangemerkt. Evenmin zal het aannemingsbedrijf onevenredig in haar bedrijfsvoering worden geschaad.

Ten oosten van de nieuwe woning staat het bestemmingsplan aan de Voorweg 36 een grondgebonden veehouderijbedrijf toe. De algemene richtafstand voor geur bedraagt 50 meter. De lokale geurverordening halveert deze afstand tot 25 meter. De grens van het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt op ten minste 25 meter van de bedrijfsbebouwing van de veehouderij. Ter plaatse van de nieuwe woning is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Waterkering

Aan het voorste deel van het perceel is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' toegekend. Een zeer kleine hoek van het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt binnen deze dubbelbestemming. De kernzone van de regionale waterkering ligt echter langs de rijbaan op ruime afstand van het bouwvlak. Binnen de dubbelbestemming voor de waterkering gelden regels voor het bouwen, die enkele beperkingen met zich kunnen meenemen voor nieuwe bouwwerken. Naar verwachting zal de woning niet in de dubbelbestemming waterkering worden gebouwd. De bouw van de woning is in dat geval zonder beperkingen mogelijk.

21. Voorweg 81-83 Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 99 Locatie Voorweg 81 - 83

Planbeschrijving

Aan de Voorweg 81-83 in Hazerswoude-Dorp, kadastraal bekend D 1658, staat de recreatiewoning van de heer Harkes. De eigenaar wil de recreatiewoning verwijderen en deze als een soort ruimte voor ruimte-regeling omzetten naar bouwcontingent. Het saneren van de recreatiewoning van 75 m² levert 0,2 bouwcontingent op.

De eigenaar wil met het bouwcontingent 2 nieuwe woningen van 750 m³ op het perceel realiseren. Een woning komt op de plek van de recreatiewoning en de andere ernaast. Om voldoende bouwcontingent te hebben koopt de eigenaar 1,8 bouwcontingent aan van een ander project. Aan de locatie van de nieuwe woningen wordt de bestemming 'Wonen-2' toegekend.



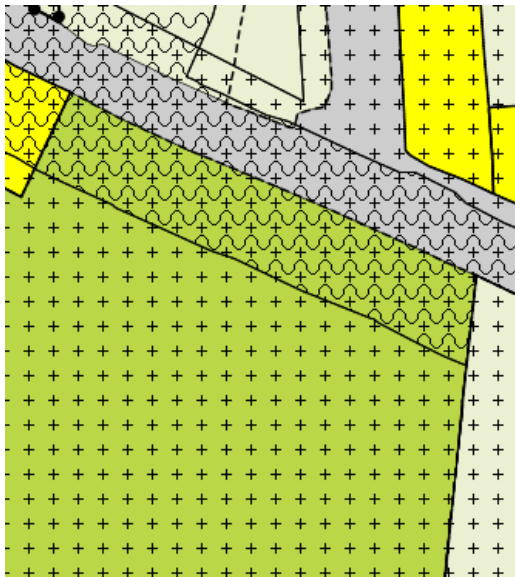
Afbeelding 100 Bestaande situatie

Door de sanering van de recreatiewoning en de bedrijfsbebouwing en sierteeltgronden van de andere ontwikkeling, waarvan bouwcontingent wordt aangekocht, enerzijds meer openheid in het gebied en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Dit betekent per saldo een kwaliteitsverbetering voor het landelijk gebied.

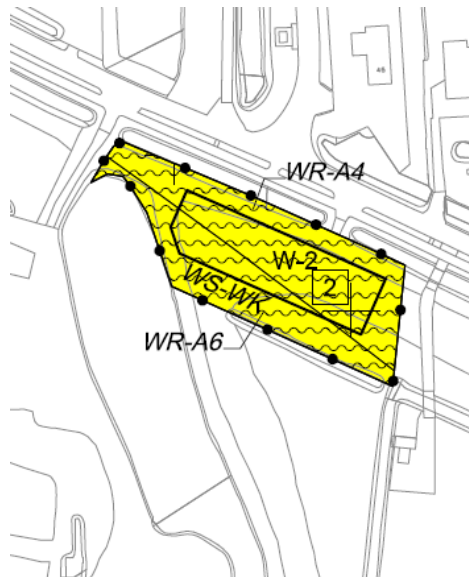
Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp – eerste herziening' (2017) en heeft hierin de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met de functieaanduiding kampeerterrein en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering'.

Binnen het geldende bestemmingsplan is het bouwen van de compensatiewoningen niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarin aan de locatie de bestemming 'Wonen-2' met een bouwvlak met de aanduiding dat twee woningen zijn toegestaan wordt toegekend.



Afbeelding 101 Bestaande situatie



Afbeelding 102 Nieuwe situatie

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Door het bureau Hoste Milieutechniek is op 11-07-2018 een historisch vooronderzoek naar de bodem uitgevoerd. Op basis van onderhavig onderzoek geldt dat de locatie in principe onverdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van dit vooronderzoek zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen voortgaande herontwikkeling / bouwen van woningen.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 en 6'. Binnen beide bestemmingen zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlak tot 1.000 m². De nieuwe woningen mogen maximaal 750 m³ bedragen, waarbij het oppervlak niet groter zal zijn dan 1.000 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Geluid

Door het bureau HGO advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. 29-06-2018. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de nieuwe woningen maximaal 52 dB bedraagt ten gevolge van de Voorweg. De bijdrage wegverkeerslawaai is afkomstig van de Voorweg en de Burgemeester Smitweg. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden. De maximale normering voor deze situatie zijnde 53 dB wordt bij de nieuwe woningen niet overschreden. Op de achtergevel van de woning bedraagt de geluidsbelasting minder dan 48 dB. Gelet hierop is er sprake van een geluidsluwe achtergevel. Deze situatie kan als acceptabel worden beschouwd in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening'.

Voor de nieuwe woningen is de noodzaak voor het vaststellen van hogere waarden aanwezig na afweging van geluidsreducerende maatregelen. Uit het onderzoek blijkt dat stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële maatregelen niet mogelijk zijn.

De geluidbelasting op de nieuw te ontwikkelen woningen ten gevolge van alle wegen exclusief Art. 110g Wgh bedraagt maximaal 57 dB. De benodigde gevelisolatie bedraagt hierbij 24 dB. Dit is meer dan de wettelijk verplichte 20 dB gevelwering. Voor de woning is een onderzoek naar de gevelwering noodzakelijk.

Bedrijven en milieuzonering

Ten westen en zuiden van het perceel met de nieuwe woningen ligt een kampeerterrein. In het algemeen maken kampeerterreinen (met keuken) deel uit van milieucategorie 3.1. Aangezien het hier gaat om kamperen in de openlucht, zonder aanwezigheid van een keuken, en het extensieve karakter kan worden gesteld dat sprake is van één milieucategorie lager, te weten 2. De richtafstand hiervoor is 30 meter. De locatie ligt tevens in een gebied waarin meerdere functies voorkomen, zoals diverse woningen en agrarische bedrijven, enkele niet-agrarische bedrijven en een kampeerterrein. Omdat sprake is van een 'gemengd gebied' wordt de richtafstand met een stap teruggebracht naar 10 meter. De sloot tussen het perceel met de nieuwe woningen heeft een breedte van ca. 25 meter. Ter plaatse van de nieuwe woning is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Waterkering

De nieuwe woningen komen in de kernzone van de waterkering te liggen. Het bestemmingsplan staat in deze bestemming alleen bouwen op bestaande funderingen toe. Voor de nieuwe woningen zal een nieuwe fundering nodig zijn. Het college van B&W kan hiervan ontheffing verlenen mits de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. Hierover dient vooraf advies bij het bevoegde gezag te worden gevraagd. Vooraf heeft afstemming met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat het bouwen van woningen binnen de (kern)zone van de regionale waterkering onder voorwaarden mogelijk is, maar dat er vooraf wel vergunning van het Hoogheemraadschap nodig. Onder andere dient rekening te worden gehouden met de regels uit de Keur en de uitvoeringsregels, waaronder de 'profiel vrij ruimte'.



Afbeelding 103 Locatie Westeinde 40

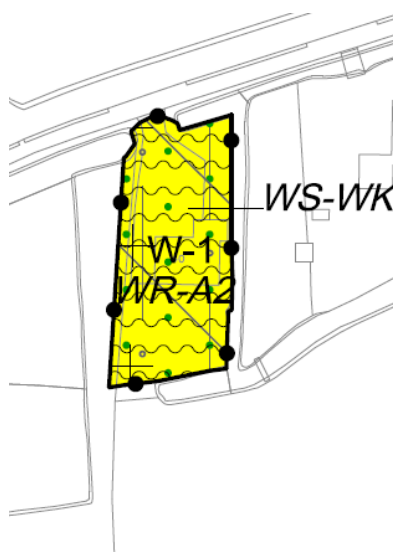
Planbeschrijving

Aan het Westeinde 40 in Hazerswoude-Dorp, kadastraal bekend als G2245, staat de woning van de heer Kaptein. De eigenaar wil de woning geheel vernieuwen. Het bouwvlak waarbinnen de woning moet worden gebouwd ligt strak langs de zijgevels. Om ruimere mogelijkheden te hebben voor de herpositionering van de woning is het gewenst de bestemming 'Wonen' en het bouwvlak iets te vergroten, tot de grenzen van het kadastrale perceel

Beheersverordening

Het perceel ligt in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en heeft hierin de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Daarnaast is aan het perceel de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' toegekend.

Binnen de beheersverordening is het verruimen van de woonbestemming met bijbehorend bouwvlak niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarin de woonbestemming en het bouwvlak worden aangepast aan het kadastrale perceel.



Afbeelding 104, 105 en 106 Bestaande situatie en nieuwe situatie (rechts)

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. De ontwikkeling aan de Westeinde 40 bestaat alleen uit het uitbreiden van de woonbestemming en het bouwvlak. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Binnen deze bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlak tot 100 m². Het bouwvlak waarbinnen de woning gebouwd kan worden wordt wel iets vergroot, maar niet zodanig dat de woning op een onbebouwde plek wordt gebouwd. De woning komt gedeeltelijk op de bestaande de fundering. Er zullen slechts enkele heipalen op een nieuwe plek komen. De oppervlakte hiervan is zo gering dat dit nagenoeg geen verstoring van de bodem oplevert. Een archeologisch onderzoek is daarom nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Door uitbreiding van het bouwvlak kan de woning niet dicht op de weg worden gebouwd dan nu mogelijk is. Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Bedrijven en milieuzonering

Omdat alleen sprake is van een kleine uitbreiding van de woonbestemming en het bouwvlak, zal geen belemmering ontstaan voor omliggende bedrijven. Ten oosten van de woning liggen meerdere woningen, ten westen ligt een stuk grasland. Er liggen wel enkele bedrijven in de omgeving, maar deze liggen allemaal op minimaal 50 meter afstand. Ter plaatse van de woning is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Waterkering

Het perceel ligt binnen de nieuwe begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Het bestemmingsplan staat in deze bestemming alleen bouwen op bestaande funderingen toe. Voor de nieuwe woningen zal een nieuwe fundering nodig zijn. Het college van B&W kan hiervan ontheffing verlenen mits de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. Hierover dient vooraf advies bij het bevoegde gezag te worden gevraagd. Uit afstemming met het Hoogheemraadschap van Rijnland over een andere ontwikkeling in dit bestemmingsplan blijkt dat het bouwen van woningen binnen de (kern)zone van de regionale waterkering onder voorwaarden mogelijk is, maar dat er vooraf wel vergunning van het Hoogheemraadschap nodig, waarbij onder andere rekening dient te worden gehouden met de regels uit de Keur en de uitvoeringsregels, waaronder de 'profiel vrij ruimte'

23 Westzijdeweg 17, Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 107 Locatie Westzijdeweg 17

Planbeschrijving

Aan de Westzijdeweg 17 in Hazerswoude-Dorp, kadastraal bekend E 2187 en E 2741, is de sierteeltkwekerij van mevrouw Dorsman. De eigenaar wil de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigt de eigenaar de sierteeltkwekerij en saneert hij alle bedrijfsbebouwing en sierteeltgronden. Uit onderstaande berekening blijkt dat hierdoor in totaal 0,8 bouwcontingent ontstaat.

De eigenaar wil zelf geen gebruik maken van het bouwcontingent. Het bouwcontingent wordt daarom gereserveerd voor een ander project. De bedrijfsbebouwing en sierteeltgrond wordt gesaneerd en ingericht als open grasland. Aan de gronden wordt de bestemming 'Agrarisch' toegekend. De sierteeltgronden worden ingericht als grasland.



Afbeelding 108 Bestaande situatie

Door de sanering van alle bedrijfsbebouwing en kassen en het inrichten van het perceel als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het wijzigen van de bestemming zorgt er daarbij voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten kunnen ontstaan.

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland.

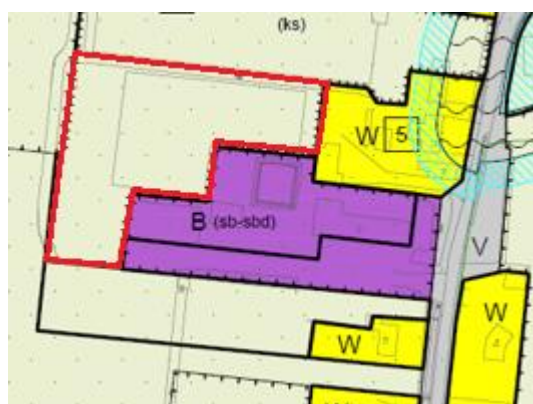
Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden. De berekening voor de Westzijdeweg 17 is als volgt:

Te saneren	Oppervlakte gebouw (omrekenfactor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond E 2187 en E 2741			5.558 m ²	0,25
Kassen		2.741 m ²		0,55
Totaal bouwcontingent				0,8

Beheersverordening

Het perceel ligt in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Daarnaast is aan het perceel de aanduiding 'stiltegebied' toegekend.

Binnen de beheersverordening is de het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' naar 'Agrarisch' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarin aan de locatie de bestemming 'Agrarisch' wordt toegekend.



Afbeelding 109 Bestaande situatie



Afbeelding 110 Nieuwe situatie

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. De ontwikkeling aan de Westzijdeweg 17 bestaat alleen uit het saneren van kassen en sierteeltgrond en het inrichten van het perceel als grasland. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Mocht toch een bodemonderzoek nodig zijn dan zal deze worden uitgevoerd op het moment dat de kassen en sierteeltgronden daadwerkelijk worden gesaneerd.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlak tot 100 m². Aangezien geen sprake is van bouwen is een archeologisch onderzoek niet nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Omdat geen sprake is van het toevoegen van een nieuwe geluidgevoelige bestemming is een akoestisch onderzoek niet nodig.

24. Westzijdeweg 27, Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 111 Locatie Westzijdeweg 27

Planbeschrijving

Aan de Westzijdeweg 27 in Hazerswoude-Dorp, kadastraal bekend E 2609 en E 3323, is het sierteeltbedrijf van de heer Boeije gevestigd. De eigenaar wil de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In het kader van deze regeling beëindigt de eigenaar de sierteeltkwekerij en saneert hij alle bedrijfsgebouwen, kassen en sierteeltgronden op het perceel. Uit onderstaande berekening blijkt dat door de sanering in totaal 1,25 bouwcontingent ontstaat.

De eigenaar wil met het bouwcontingent één nieuwe woning van 750 m³ op het perceel realiseren. De resterende 0,25 bouwcontingent wordt gereserveerd voor een ander project. Daarnaast mag op de locatie nog een bedrijfswoning worden gerealiseerd. Omdat het bedrijf wordt gesaneerd wordt dit een reguliere woning. Beide woningen worden achter het bestaande bedrijfsgebouw en de kas van het naastgelegen perceel gerealiseerd. Aan de locatie van de nieuwe woningen wordt de bestemming 'Wonen-1' toegekend. De resterende gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' (zonder sierteelt) en deze zullen worden ingericht als grasland.



Afbeelding 112 Analyse Westzijdeweg 27 rapport terra Incognita



Afbeelding 113 Voorstel nieuwe woningen rapport Terra Incognita

Door de sanering van alle bedrijfsbebouwing en kassen en het inrichten van het perceel als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het wijzigen van de bestemming zorgt er daarbij voor dat er in de toekomst geen nieuwe sierteeltactiviteiten kunnen ontstaan.

Ruimte voor ruimte berekening

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie, één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat vaak verouderde bebouwing wordt gesloopt en dat kweekgronden weer worden ingericht als grasland. Door de afname aan bebouwing en de inrichting van de gronden als grasland ontstaat enerzijds meer openheid en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap. Het aantal compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden. De berekening voor de Westzijdeweg 27 is als volgt:

Te saneren	Oppervlakte gebouw (omrekenfactor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond E 2609, E 3323			14.200 m ²	0,63
Bedrijfsgebouw	170 m ²			0,17
Kassen		2.250 m ²		0,45
Totaal bouwcontingent				1,25

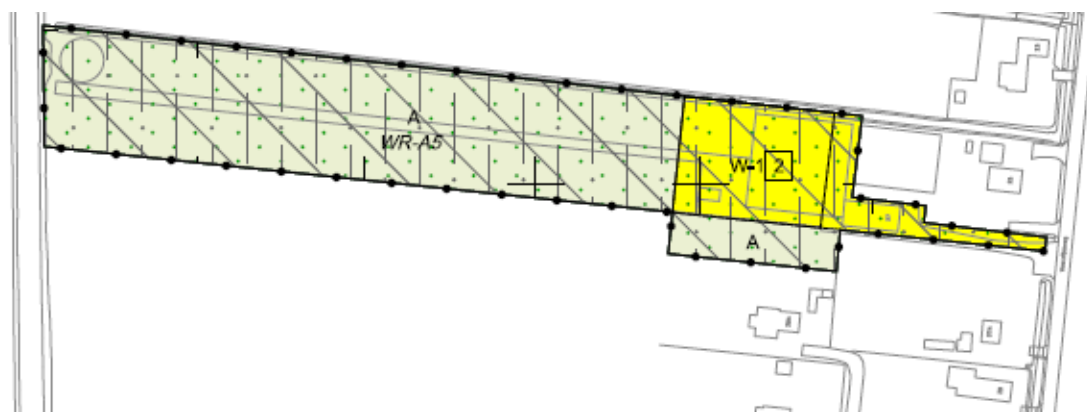
Beheersverordening

Het perceel ligt in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' met een bouwvlak. Verder heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de aanduidingen 'stiltegebied' en 'sierteelt'.

Binnen de beheersverordening is het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling, de bouw van een compensatiewoning en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' naar 'Agrarisch' niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin aan de locatie van de nieuwe woningen de bestemming 'Wonen-1' wordt toegekend en de overige gronden worden bestemd als 'Agrarisch' (zonder sierteelt).



Afbeelding 114 Bestaande situatie



Afbeelding 115 Nieuwe situatie

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Door het bureau Hoste Milieutechniek is op 09-01-2019 een historisch vooronderzoek naar de bodem uitgevoerd. Op basis van onderhavig onderzoek geldt dat er op de locatie enkele verdachte deellocaties aanwezig zijn: bestrijdingsmiddelenkast en de historische slootdemping. Het erf is verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met zware metalen, OCB's, PAK's, minerale olie en asbest. De bovengrond ter plaatse van de kwekerij is ons inziens niet verdacht op bestrijdingsmiddelen vanwege de gehanteerde containervelden en gesloten recyclesysteem.

Op basis van het bovenstaande dient bij herbestemming/-inrichting verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd te worden ter plaatse van de genoemde deellocaties / verdachte (bedrijfs)activiteiten.

Aanbevolen wordt om de noodzaak / tijdstip van verkennend onderzoek buiten de geplande bouwkwavel te overleggen met bevoegd gezag, gezien het toekomstig gebruik van deze terreindelen. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten dient op de locatie de eindsituatie te worden vastgelegd ter plaatse van bodembedreigende bedrijfsactiviteiten (in het kader van de Wet milieubeheer).

Omdat nog niet bekend is wanneer het bedrijf exact beëindigd wordt (dit is afhankelijk van de tijdsduur van het afkweken) wordt nu nog geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook is nog niet bekend wanneer de woning wordt gebouwd. Zodra de sanering daadwerkelijk plaatsvindt en/of de omgevingsvergunning voor de woning wordt aangevraagd zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Binnen deze bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlakte tot 10.000 m². De nieuwe woningen mogen maximaal 750 m³ bedragen, zodat het oppervlak aanzienlijk kleiner zal zijn. Een archeologisch onderzoek niet nodig zijn.

Geluid

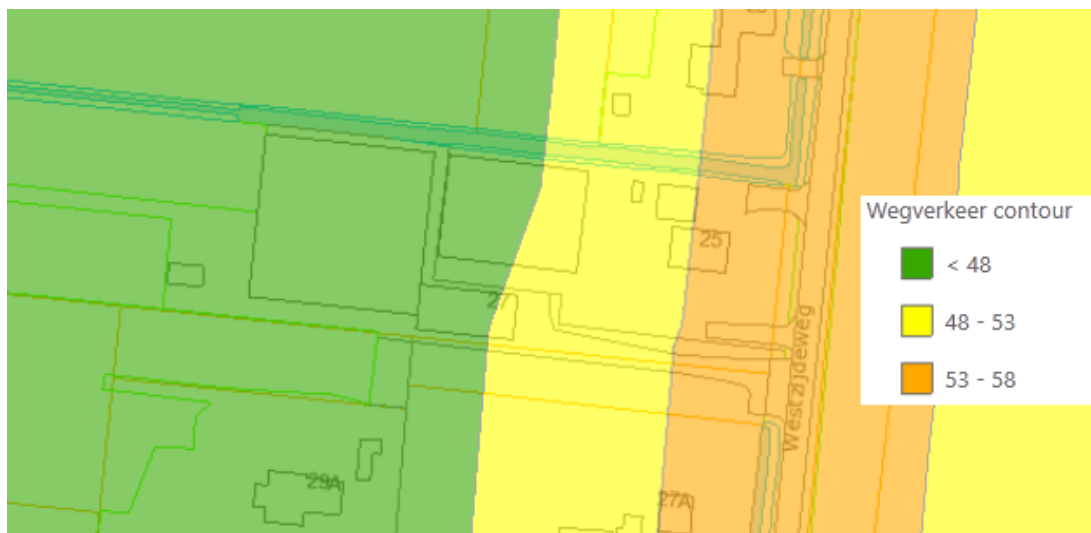
Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. De voorkeursgrenswaarde voor een nieuwe woning is 48 dB. Ter plaatse van de nieuwe woningen bedraagt het wegverkeerslawaai (in 2025) minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zie afbeelding 118. De nieuwe woning kunnen vanuit het aspect geluid worden gerealiseerd.

Bedrijven en milieuzonering

Ten oosten van de locatie van de nieuwe woningen is in de beheersverordening een bedrijfsbestemming opgenomen. Op deze locatie mag een bedrijf tot en met milieucategorie 2 worden gevestigd. De algemene richtafstand voor een categorie 2 bedrijf is 30 meter. De locatie ligt in een gebied waarin meerdere functies voorkomen, zoals wonen, diverse agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven.

Omdat sprake is van een 'gemengd gebied' wordt de richtafstand met een stap teruggebracht naar 10 meter. Bij het situeren van het bouwvlak voor de nieuwe woningen is daarom rekening gehouden met een afstand van 10 meter tot de grens van de bedrijfsbestemming. Op de rest van de naastgelegen bestemmingen zijn woningen aanwezig.

De bedrijven in de omgeving dienen met hun bedrijfsactiviteiten al rekening te houden met deze woningen. De realisatie van de nieuwe woningen belemmeren de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven daarom niet. Ter plaatse van de nieuwe woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 116 geluidkaart wegverkeer Geoweb (bron: Omgevingsdienst Midden-Holland)

26. Westzijdeweg 71, Hazerswoude-Dorp



Afbeelding 117 Locatie Westzijdeweg 71

Planbeschrijving

Aan de Westzijdeweg 71 in Hazerswoude-Dorp, kadastraal bekend E9, is de sierteeltkwekerij van de heer Van Zanten gevestigd. De eigenaar wil gebruik maken van de mogelijkheid een vervolgfunctie te krijgen. In het kader van deze regeling beëindigt de eigenaar de sierteeltkwekerij op deze locatie. De vervolgfunctie die wordt opgenomen is de bestemming 'Bedrijf'. Het bestaande bouwvlak wijzigt qua omvang niet, maar het voorste deel wordt alleen bestemd voor de bedrijfswoning en de rest van het bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing. Op dit deel wordt een bebouwingspercentage van 30% opgenomen.

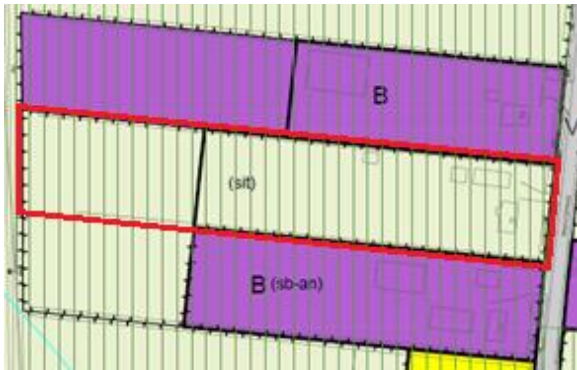
Door de sanering van het sierteeltperceel en het bestemmen van de locatie als 'Bedrijf' met een bebouwingspercentage van 30%, nemen de bouwmogelijkheden aanzienlijk af. Op de locatie mag nu 3000 m² aan kassen worden gebouwd en binnen het bouwvlak een onbeperkte oppervlakte aan bedrijfsgebouwen (moet wel noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering). Door het bebouwingspercentage van 30% kan maximaal 1200 m² aan bedrijfsbebouwing worden opgericht. Dit betekent een ruime afname, waarbij geen kassen meer mogelijk zijn. Daarnaast sluit de bedrijfsbestemming beter aan bij de naastgelegen percelen die ook een bedrijfsbestemming hebben.

Beheersverordening

Het perceel Westzijdeweg 71 ligt in de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – sierteelt' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Daarnaast is aan het perceel de aanduiding 'sierteelt' toegekend.

Binnen de beheersverordening is niet de mogelijkheid opgenomen om een vervolgfunctie toe te kennen aan een perceel. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarin aan het perceel Westzijdeweg 71 de bestemming 'Bedrijf' wordt toegekend, waarbinnen bedrijven tot en met de milieucategorie 2 zijn toegestaan.

Het voorste deel van het bouwvlak is alleen bestemd voor de bedrijfswoning. Op dit deel wordt de aanduiding 'bw' (bedrijfswoning) opgenomen. Tevens is er een afwijkmogelijkheid opgenomen op basis waarvan de bedrijfsbewoning onder voorwaarden kan worden bewoond door derden die geen relatie met het bedrijf hebben.



Afbeelding 118 Bestaande situatie



Afbeelding 119 Nieuwe situatie

Omgevingsaspecten

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van diverse omgevingsaspecten. Hieronder is ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante aspecten.

Bodem

Het is verboden te bouwen op verontreinigde grond. Uit raadpleging van de bodematlas van de Omgevingsdienst Midden-Holland blijkt dat de gronden van het perceel deels de klasse 'Industrie' en deels 'Landbouw/natuur' hebben. De toekomstige bestemming 'Bedrijf' is hierbinnen mogelijk. Binnen de bodematlas is verder geen informatie aanwezig waaruit blijkt dat er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging.

Op het moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het bedrijfsgebouw zal beoordeeld worden of een bodemonderzoek noodzakelijk is. Indien personen niet langer dan 2 uur achtereen in het bedrijfsgebouw verblijven is mogelijk geen bodemonderzoek nodig.

Ecologie

Door het bureau Habitus is een ecologische quickscan, d.d. 06-06-2018. Onderzocht is of de ontwikkeling in strijd is met de soorten- en gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming en of het provinciaal beleid (NNN). In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide weergave van het onderzoek opgenomen met de bijbehorende conclusie.

Archeologie

Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Binnen deze bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot een diepte van 30cm –mv in combinatie met een oppervlakte tot 10.000 m². Op de locatie mag maximaal 1200 m² worden gebouwd. Een archeologisch onderzoek niet nodig zijn.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder mag er niet teveel geluidbelasting ontstaan op gevels van gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Omdat geen sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Bedrijven en milieuzonering

Ten noorden en ten zuiden van de bedrijfswoning zijn bedrijven aanwezig. Deze bedrijven dienen bij hun bedrijfsactiviteiten al rekening te houden met de aanwezigheid van de bedrijfswoning. Het wijzigen van de sierteeltbestemming naar de bestemming 'Bedrijf' leidt dan ook niet tot extra beperkingen voor de naastgelegen bedrijven.

Bij nieuwe bedrijfsbestemmingen voor bedrijven tot en met de milieucategorie 2 en welke in een 'gemengd gebied' zijn gelegen dient een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden. De nieuwe bedrijfsbestemming ligt op meer dan 10 meter van de naastgelegen bedrijfswoningen. De woning nummer 69 ligt namelijk op ten minste 12 meter en woning nummer 73 op ten minste 23 meter uit de bedrijfsbestemming. Ter plaatse van de bestaande naastgelegen bedrijfswoningen is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaan denrijn.nl
www.alphenaan denrijn.nl