

Gemeente Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan 'Herbestemmen sierteelt buiten de contour'

Toelichting

Verantwoording

Titel	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 Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140	i.s.m.	Vamero Woudstraat 33 2802 KK Gouda 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	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Procedure	7
1.3	Leeswijzer	7
2.	Planbeschrijving	9
2.1	Ligging plangebied	9
2.2	Ontstaansgeschiedenis	10
2.3	Ruimtelijke structuur	12
2.4	Nieuwe situatie.....	13
2.5	Beeldkwaliteit	16
3.	Beleid en regelgeving.....	20
3.1	Rijksbeleid.....	20
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid.....	26
4.	Onderzoeken	29
4.1	Bodem.....	29
4.2	Geluid.....	30
4.3	Externe veiligheid	31
4.4	Luchtkwaliteit	33
4.5	Bedrijven en Milieuzonering.....	35
4.6	Natuur.....	35
4.7	Water.....	40
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	42
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling M.E.R.	46
4.10	Duurzaamheid.	47
5.	Juridische planbeschrijving	49
5.1	Algemeen.....	49
5.2	Hoofdopzet	49
6.	Uitvoerbaarheid	50
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	50
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	50

Bijlagen

1. Toelichting Bestemmingsplan 'Herbestemmen sierteelt buiten de contour'
2. Rapport 'Transformatie van bedrijven buiten de sierteeltcontour', Terra Incognita
3. Historische vooronderzoeken bodem, Hoste Milieutechniek
4. Akoestische onderzoeken, HGO Advies
5. Ecologische quickscan, Habitus
6. Nota beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Intergemeentelijke Visie Greenport regio Boskoop (ISV) wordt ingezet op versterking van het sierteeltconcentratiegebied en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het omliggende veenweidegebied. Dit laatste is onder andere mogelijk door middel van transformatie van sierteeltpercelen naar open grasland. De sierteeltbedrijven buiten het concentratiegebied hebben slechts geringe mogelijkheden om uit te breiden. Gelet hierop is het wenselijk die bedrijven een toekomstperspectief te bieden.

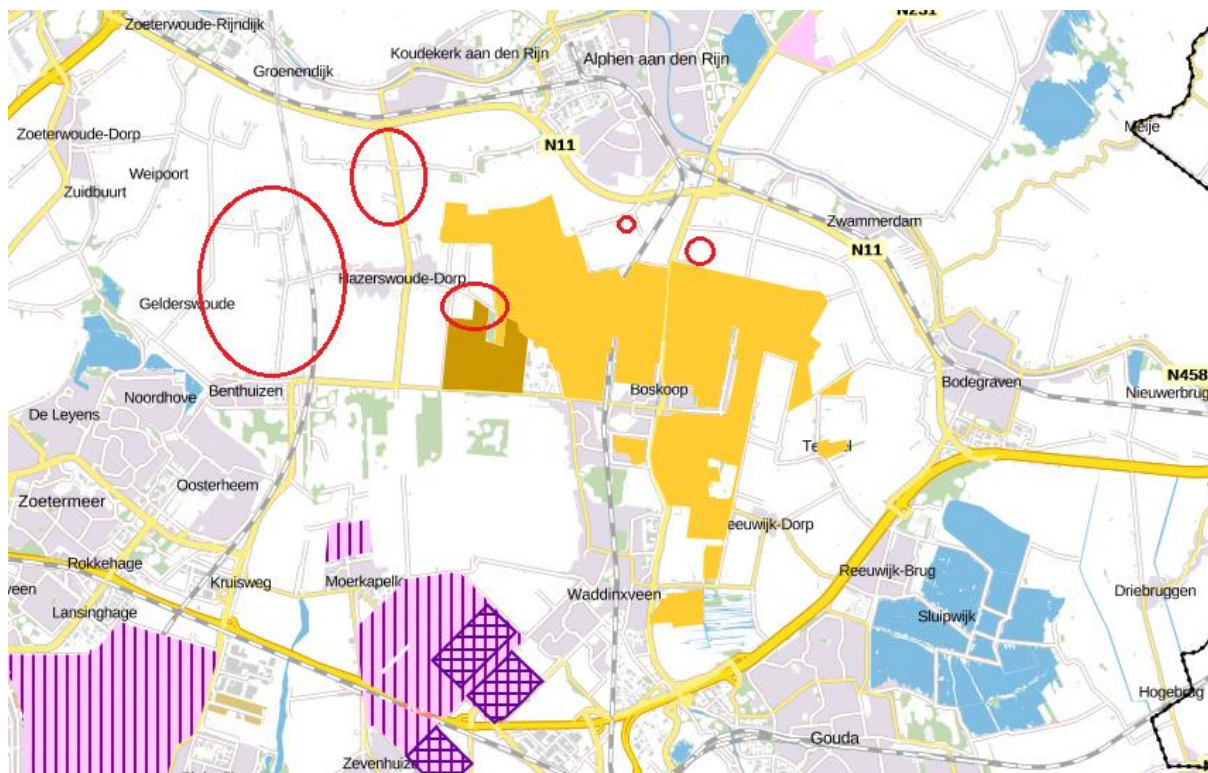
In dat kader heeft de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop, die de belangen behartigt voor de sierteeltsector, in samenwerking met gemeenten en andere partners onderzocht of er voor individuele kwekers buiten het sierteeltconcentratiegebied ruimte is voor uitbreiding of verplaatsing naar het sierteeltconcentratiegebied. De wensen en mogelijkheden van de kwekers zijn in beeld gebracht, waarbij het uitgangspunt is dat gezonde bedrijven niet worden verplaatst, tenzij er uitbreidingsbeperkingen zijn.

Eind 2015, begin 2016, is een beeld gevormd van welke kwekers met behulp van een transformatieregeling (de zogenaamde Ruimte voor ruimte-regeling) willen stoppen, welke kwekers naar het sierteeltgebied willen verplaatsen en welke kwekers op de huidige locatie willen uitbreiden door middel van het clusteren van bouwrechten. Uit een eerste inventarisatie van ca. 70 bedrijven bleek dat er 12 bedrijven geïnteresseerd waren. Uiteindelijk doen 26 bedrijven mee.

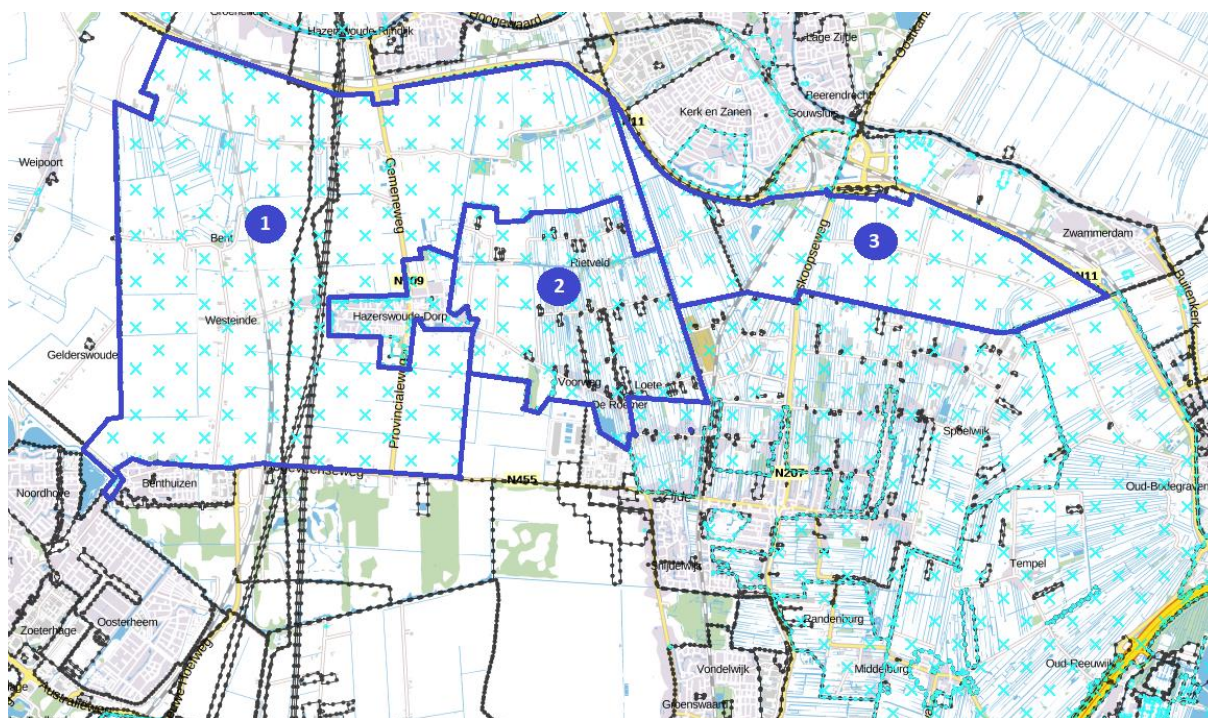
De diverse ontwikkelingen dragen bij aan het realiseren van de beleidsdoelstelling voor het sierteeltgebied. Het saneren van sierteeltbedrijven en –percelen buiten het concentratiegebied heeft een gunstig effect op de ruimtelijke kwaliteit. De percelen achter de eventuele nieuwe woningen worden als grasland ingericht en dragen bij aan het versterken van het beeld als open veenweidelandschap. Daarnaast gaat het uitbreiden van sierteeltbedrijven op de huidige locatie gepaard met het inleveren van een gedeelte van de bouwrechten, zodat in het gebied per saldo minder bedrijfsbebouwing aanwezig is.

Door het bureau Terra Incognita is, in opdracht van de provincie en in samenwerking met de gemeenten in de Greenport, een rapport opgesteld, waarbij per locatie is geanalyseerd wat de bestaande kwaliteit is en hoe de ruimtelijke kwaliteit kan worden verbeterd. Aan de hand van de daarin opgenomen ruimtelijke uitgangspunten is voor iedere kweker een businesscase opgesteld. Dit rapport is op 13 oktober 2016 door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn vastgesteld. Nadien zijn nog een aantal ontwikkelingen aangemeld, welke op dezelfde wijze zijn beoordeeld. Dat heeft uiteindelijk geresulteerd in een plan met 26 locaties/ontwikkelingen. Het plan omvat onder andere het saneren van sierteelt (gronden, -bebouwing en kassen) op 17 percelen, 12 (compensatie)woningen, 10,5 bouwcontingent overschot (wordt gereserveerd voor andere projecten), clusteren van bouwmogelijkheden van twee bestaande sierteeltbedrijven, een vervolgfunctie voor een niet-agrarisch bedrijf en het omzetten van 16 voormalige bedrijfswoningen naar regulier te bewonen woningen. De ontwikkelingen zijn in hoofdstuk 2 nader toegelicht.

De nu geldende planologische regimes staan deze ontwikkelingen niet toe. Om de ontwikkelingen wel mogelijk te maken moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. De verbeelding in combinatie met de regels in dit bestemmingsplan maken de ontwikkelingen mogelijk.



Afbeelding 1 overzichtskaart gebieden met de ontwikkelingen (rood) en het sierteeltconcentratiegebied (geel)



Afbeelding 2 geldend planologisch regime: 1 Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015, 2 Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp – eerste herziening' (2017) en 3 Buitengebied Alphen Zuid

1.2 Procedure

De percelen van de betreffende ontwikkelingen liggen in diverse planologische regimes van de gemeente Alphen a/d Rijn. In onderstaande tabel is aangegeven welke planologische regimes op welke percelen gelden. Deze planologische regimes staan de ontwikkelingen niet toe. In bijlage 1 van deze toelichting zijn de ontwikkelingen afzonderlijk toegelicht, waarbij planologische regimes op de percelen nader zijn beschreven.

Naam plan	IDN	Vastgesteld	Percelen
1 Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude	NL.IMRO.0484.regels-VA01	31-3-2016	Bent 4, 16 Bentweg 3, 27, 27a, t.o.v. 27a, 29 Gemeneweg 14, 20; Noordpolder 1, 5, 11, 17/ 19 Vierheemskinderenweg 2, 8, 10, 12 Westeinde 40 Westzijdeweg 17, 27, 71
2 Bestemmingsplan Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp - eerste herziening	NL.IMRO.0484.B153HDSierteelt1hr-VA02	23-11-2017	Voorweg 34b, tussen 81-83
3 Bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid	NL.IMRO.0484.B087buitengebalpzd-0004	28-11-2013	Toegangseweg 1a, 5 Rietveldsepad 9b,

Binnen de regels van de nieuw toegekende bestemmingen in onderhavig bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Onder andere is de bestemming 'Wonen' met bijbehorende bouwmogelijkheden toegekend aan percelen waarop een voormalige bedrijfswoning wordt gebruikt als reguliere woning en percelen waar een nieuwe compensatiewoning in ruil voor bedrijfssanering wordt toegestaan. Daarnaast zijn de bouwvlakken van twee sierteeltbedrijven iets vergroot, waarbij de bouwmogelijkheden van alle percelen per saldo zijn afgenomen, en de bouwvlakken van de gestopte kwekerijen zijn verwijderd.

Om een bestemmingsplan te kunnen vaststellen dient een procedure te worden doorlopen. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, in combinatie met afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht, dient een ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd. Binnen die periode kan iedereen een zienswijze indienen. Daarna kan de gemeenteraad, rekening houdend met de eventueel ingediende zienswijzen, een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen.

1.3 Leeswijzer

In dit bestemmingsplan is, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 het plan beschreven, waarbij wordt ingegaan op de ligging van het plangebied, de historie, de bestaande en nieuwe situatie en beeldkwaliteit. In hoofdstuk 3 is het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten toegelicht en onderzocht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en in het laatste hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.



Afbeelding 3 globaal plangebied met ontwikkelingen

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de percelen waarop de betreffende ontwikkelingen plaatsvinden. De percelen liggen allen in het zuidelijk deel van de gemeente Alphen aan den Rijn en globaal tussen de stad Alphen aan den Rijn, Boskoop en Zoeterwoude. In totaal betreft het 26 locaties/ontwikkelingen. Hoofdzakelijk gaat het om sierteeltbedrijven en voormalige bedrijfswoningen die buiten het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport regio Boskoop liggen.

Op 1 januari 2014 is de nieuwe gemeente Alphen aan den Rijn ontstaan door een fusie tussen de voormalige gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop. Het sierteeltconcentratiegebied voor de Greenport regio Boskoop ligt sindsdien voor het overgrote deel in de gemeente Alphen aan den Rijn.

De ontwikkelingen vinden plaats op percelen die behoren tot de kernen Alphen aan den Rijn, Boskoop en Hazerswoude-Dorp. Op afbeelding 3 is de globale ligging van de percelen weergegeven. In bijlage 1 van deze toelichting zijn de ontwikkelingen nader toegelicht en is ook de exacte begrenzing van de betreffende percelen weergegeven. Concreet betreft het de volgende locaties met bijbehorende percelen:

- Bent 4, 16;
- Bentweg 3, 27, 27a, t.o.v. 27a, 29;
- Gemeneweg 14, 20;
- Noordpolder 1, 5, 11, 17/19;
- Rietveldsepad 9b;
- Toegangseweg 1a, 5;
- Vierheemskinderenweg 2, 8, 10, 12;
- Voorweg 34b, tussen 81-83;
- Westeinde 40;
- Westzijdeweg 17, 27, 71;

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Na de laatste ijstijd, toen door het afsmelten van de ijskappen de zeespiegel was gaan rijzen, ontstond ten oosten van de toenmalige kuststrook (de huidige 'oude duinen') een milieu waarin laagveen uitstekend gedijde. Doordat de grondwaterspiegel met de zeespiegel omhoog kwam, ontstond een brak en drassig gebied met veel stilstaand water. Het veenpakket dat daarin tot ontwikkeling kwam, is tot op heden de basis van het Zuidhollandse landschap, waarvan het plangebied deel uit maakt.

Door dit veengebied stroomt de Oude Rijn, tot in de Middeleeuwen de belangrijkste afwatering van de Rijn. Deze Oude Rijn (in de Romeinse tijd de noordelijke grens van het Rijk), voerde een aanzienlijke hoeveelheid erosiemateriaal vanuit de stroomopwaarts gelegen gebieden met zich mee. Wanneer de afvoer hoog was, trad de Rijn in dit uiterst vlakke gebied ver buiten zijn oevers en deponeerde over grote oppervlakten kleiige materialen, die in het nagenoeg stilstaande water bezonken. De zwaarste delen (zand) bezonken het eerst dicht bij de rivier.

Op deze wijze ontstonden de zogenaamde oeverwallen, relatief goed doorlatende en hoger gelegen stroken aan weerszijde van de Oude Rijn. Verder van de rivier af bezonken de fijnere deeltjes. Deze vormen nu op het veen gelegen kleipakketten die over het algemeen ondoorlatend zijn. Nog verder van de rivier af lag slechts veen, dat ruig begroeid was met elzen, wilgen en populieren en dat doorsneden werd door talloze veenstroompjes.

De oeverwallen langs de Oude Rijn bestaat uit een relatief droge en stevige ondergrond en zijn daarmee prima geschikt voor bewoning. Op deze oeverwallen ontstonden nederzettingen die lange tijd werden bewoond. De oudste bekende restanten van permanente bewoning resteren uit de Romeinse tijd. De (Oude) Rijn vormde de noordgrens van het Romeinse rijk. Na de Romeinse tijd is het gebied slechts spaarzaam bewoond geweest. Pas vanaf de karolingische tijd vond opnieuw permanente bewoning van de oeverwallen plaats.

Rond het jaar 1000 werd een aanvang gemaakt met de ontginning van het veen. Dit deed men uiteraard vanuit het meest begaanbare gebied: de oeverwallen langs de Oude Rijn. De ontginners werd steeds een bepaalde afstand langs de rivier toegewezen, van waaraf zij min of meer haaks hierop een strook veen (circa 110 meter) ontgonnen. Het hieruit voortkomende landschapstype, de zogenaamde slagen of copeverkaveling (smalle langgerekte percelen) vinden we tot op de dag van vandaag nog terug in het landschap. Toen men eenmaal het veengebied was binnengedrongen, werd er ook van binnenuit ontgonnen, veelal met een van de veenstroompjes als ontginningsbasis.

Aanvankelijk waren de veenpolders deels in gebruik ten behoeve van de akkerbouw. In combinatie met de ontwatering daalde het maaiveld aanzienlijk en kwam de grond geleidelijk aan lager te liggen dan het peil van de rivier. Hierdoor stagneerde de ontwatering. Om het overvloedige water kwijt te raken, moest men toen het water kunstmatig afvoeren. Vanaf de 15e eeuw malen molens het water weg. Als gevolg hiervan zijn de veenweidepolders tegenwoordig grotendeels in gebruik als grasland voor de melkveehouderij.

Eveneens in de Middeleeuwen ontstond met de ontwikkeling van de bevolking in Nederland een groeiende behoefte aan brandstof. Veen bleek in die behoefte te kunnen voorzien (turf). Aanzienlijke delen van het veengebied werden daarom afgegraven. Dit betrof vooral die delen van het gebied, die buiten de invloed van de Oude Rijn vielen. Het veen langs de rivier was te zeer met klei verontreinigd om als brandstof te kunnen dienen. Mede hierdoor zijn polders Zaanse Rietveld en Steekt niet ten prooi gevallen aan de ontvening ten behoeve van de turfwinning.

Het exacte jaar van het ontstaan van Boskoop en het boom- en sierteeltgebied is niet bekend, maar zal rond 1210 kunnen zijn. In 1233 loste de abdis de schuld aan de Van Amstels af en kreeg de zeggenschap in het ambacht Boskoop. In die tijd waren de Boskoopse boeren voornamelijk zelfvoorzienend: ze kweekten bomen die ze nodig hadden voor bijvoorbeeld heggen en windschutten. Van sierteelt was nog geen sprake. Voor de Abdij van Rijsburg die een vergroting en verbetering van haar boomgaarden nastreefde, werd het aantrekkelijk meer bomen te telen dan nodig was voor eigen gebruik. De Abdij heeft dan ook waarschijnlijk een belangrijke rol gespeeld bij het uitbreiden van de boomteelt. De oudste rekening voor geteelde vruchtbomen dateert uit het jaar 1466. In de 16e en 17e eeuw schakelden de Boskoopse boeren meer en meer over op de teelt van andere bomen dan vruchtbomen en deden sierheesters hun intrede. In de laatste helft van de 19e eeuw kwam in Nederland en daarmee in Boskoop de export van boomkwekerijproducten op gang. De Duitsers waren de eerste afnemers.

Omstreeks 1890 begon de export naar de oostelijke staten van de USA. Het commerciële succes van deze teelt heeft ertoe geleid dat het sierteeltgebied Boskoop zich inmiddels uitstrekt tot Rijnwoude.



Afbeelding 4 historische kaart Hazerswoude 1687

2.3 Ruimtelijke structuur

Het gebied waar de ontwikkelingen plaatsvinden maakt onderdeel uit van het Groene Hart. Binnen dit gebied vormt het netwerk van sloten en smalle grasland- of sierteeltpercelen de belangrijkste structuurdrager. Het gebied is overwegend in agrarisch gebruik en kenmerkt zich door een besloten landschapsbeeld. Hierin zijn tevens de kernen Hazerswoude-Dorp, Boskoop en Alphen aan den Rijn en diverse bebouwingslinten aanwezig. Andere belangrijke infrastructurele structuren zijn onder andere de N11, N207, N209, de Gouwe en de deels ondergrondse Hoge Snelheidslijn Schiphol – Rotterdam.

Deelgebieden

De betreffende percelen liggen globaal gezien in drie deelgebieden, te weten:

- het zuidwestelijk veenweidegebied;
- het zuidoostelijk veenweidegebied;
- de droogmakerij.

Zuidwestelijk veenweidegebied

Het zuidwestelijk veenweidegebied wordt gekenmerkt door openheid en grasland als grondgebruik, zij het dat de weidsheid minder groot is dan ten noorden van de N11. Dit komt doordat hier meer bebouwing, opgaande beplanting en infrastructuur voorkomt. Het gebied is hoofdzakelijk in gebruik bij de grondgebonden veehouderij. Daarnaast komen ook enkele sierteeltbedrijven voor. De landbouw in deze zone is intensiever dan ten noorden van de N11. Ten westen ligt het Natura 2000-gebied De Wilck, wat voornamelijk bestaat uit vochtige en natte graslanden. De landschappelijke openheid in het veenweidegebied staat garant voor de aanwezigheid van weidevogels.

Zuidoostelijk veenweidegebied

Het zuidoostelijk veenweidegebied, ook wel Zaanse Rietveld genoemd, laat zich kenmerken als slagenlandschap. De polder vormt een relatief open ruimte tussen de kwekerijen van Boskoop en Hazerswoude enerzijds en de kern Alphen aan den Rijn anderzijds. De openheid wordt ingekaderd door lintbebouwing en verschillende vormen van groenopstanden zoals (knot)bomenrijen, erfbeplanting en hakhout- en pestbosjes, veelal langs kades en wateringen. Het gebied is hoofdzakelijk in gebruik bij de grondgebonden veehouderij. Daarnaast komen ook enkele sierteeltbedrijven voor.

De droogmakerij

De droogmakerij heeft een geheel ander karakter dan de veenweidegebieden. Het gebied kent verschillende vormen van agrarisch grondgebruik en is grootschalig en rationeel ingericht met grote blokvormige kavels en rechte wegen. Opvallend is de aanwezigheid van het grote aantal sierteeltbedrijven, naast grondgebonden veehouderijen, akkerbouw- en vollegrondstuinbouwbedrijven. Ondanks dat de droogmakerij wordt doorsneden door Hazerswoude-Dorp en aangrenzende bebouwingslinten, speelt de landschappelijke openheid hier ook een rol. Naast de openheid zijn er nauwelijks natuur- en landschapswaarden in dit gebied aanwezig.

2.4 Nieuwe situatie

In de visie op de Greenport regio Boskoop wordt ingezet op versterking van het sierteeltconcentratiegebied en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het omliggende veenweidegebied door middel van transformatie van sierteeltpercelen naar open grasland. In dat kader heeft de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop (SBGB) het initiatief genomen om te inventariseren welke sierteeltbedrijven buiten het concentratiegebied wensen te stoppen, te verplaatsen naar het concentratiegebied of op de huidige locatie uit te breiden. Uit die inventarisatie bleek ruime interesse bij sierteeltbedrijven te bestaan om mee te doen aan een collectief plan.



Afbeelding 5 voorbeeld uit rapport ruimtelijk afwegingskader

Voor de transformatie en uitbreiding van de sierteeltpercelen is vervolgens door het adviesbureau Terra Incognita in 2016 een algemeen ruimtelijk afwegingskader opgesteld. Aan de hand van de daarin opgenomen uitgangspunten is voor de ontwikkelingen die op dat moment bekend waren een businesscase opgesteld. Nadien hebben zich nog een aantal andere deelnemers aangemeld. Die ontwikkelingen zijn op dezelfde manier beoordeeld.

Het proces heeft geresulteerd in een plan met 26 locaties/ontwikkelingen. De deelnemers aan dit plan zijn vrijwel allemaal sierteeltbedrijven of bewoners van (voormalige) bedrijfswoningen, waarvan de locaties buiten het sierteeltconcentratiegebied liggen. Het plan bestaat uit diverse ontwikkelingen, zoals het saneren van sierteelt(gronden, -bebouwing en kassen) op 17 percelen. In totaal worden 12 (compensatie)woningen mogelijk gemaakt. Voor enkele woningen wordt het tekort aan bouwcontingent aangevuld met restcontingent van een andere ontwikkeling. Per saldo is nog sprake van een resterend bouwcontingent voor ca. 10,5 woningen, waarvoor een andere bouwlocatie moet worden gezocht. Verder worden de bouwrechten bij twee sierteeltbedrijven geclusterd en worden 16 voormalige bedrijfswoningen omgevormd tot regulier te bewonen woningen.

In tabel 1 is een overzicht gegeven van de betreffende percelen met bijbehorende ontwikkeling en een korte toelichting. In bijlage 1 van deze toelichting zijn alle ontwikkelingen nader toegelicht. Hierin is concreet aangegeven welke bebouwing wordt gesaneerd en hoeveel bouwcontingent dit oplevert. Niet op alle percelen wordt een nieuwe woning gebouwd. In een aantal gevallen is er niet voldoende bouwcontingent aanwezig om een woning te kunnen bouwen en in een enkel geval is geen sprake van een geschikte locatie. Het resterende bouwcontingent wordt gereserveerd voor een latere ontwikkeling. Indien dat bouwcontingent wordt ingezet voor de bouw van een nieuwe woning die geen deel uitmaakt van dit plan zal een aparte planologische procedure moeten worden doorlopen.

	Adres	Ontwikkeling	Toelichting
1	Bent 4	Saneren sierteeltbedrijf en omzetten bedrijfswoning	Het bouwcontingent (1,54) wordt gereserveerd.
2	Bent 16	Saneren sierteeltbedrijf met bouw compensatiewoning	
3	Bentweg 3	Saneren sierteeltbedrijf en omzetten bedrijfswoning	Het bouwcontingent (0,53) wordt gereserveerd.
4	Bentweg 27	Omzetten bedrijfswoning	
5	Bentweg 27a	Saneren sierteeltbedrijf met bouw 2 compensatiewoningen en omzetten bedrijfswoning	De compensatiewoningen worden gebouwd achter de woningen nr. 27 en 27a.
6	Bentweg t.o. 27a	Saneren sierteeltbedrijf met bouw compensatiewoning	Er wordt bouwcontingent (0,45) aangekocht t.b.v. de compensatiewoning.
7	Bentweg 29	Saneren sierteeltbedrijf met bouw compensatiewoning en omzetten bedrijfswoning	Er wordt bouwcontingent (0,18) aangekocht t.b.v. de compensatiewoning.
8	Gemeneweg 14	Clusteren bouw mogelijkheden sierteeltbedrijf en uitbreiden bouwvlak sierteeltbedrijf	De sierteeltbouwvlakken van de Vierheems-kinderenweg 8 en 10 worden verplaatst naar de Gemeneweg 14 en het bouwvlak wordt aangepast, waarbij de toe te voegen kassen worden verminderd tot 75%.
9	Gemeneweg 20 en Galgweg ong.	Saneren sierteeltbedrijf en omzetten bedrijfswoning naar plattelandswoning	Het bouwcontingent (0,6) wordt gereserveerd.
10	Noordpolder 1	Saneren sierteeltbedrijf en omzetten bedrijfswoning	Het bouwcontingent (1,22) wordt gereserveerd.
11	Noordpolder 5	Omzetten bedrijfswoning naar plattelandswoning	
12	Noordpolder 11	Saneren sierteeltbouwvlak en gedeeltelijk sierteeltgrond	Het bouwcontingent (2,5) wordt gereserveerd.
13	Noordpolder 17/19	Omzetten bedrijfswoningen naar plattelandswoning	

14	Rietveldsepad 9b	Saneren sierteeltperceel	Het bouwcontingent (1,1) wordt gereserveerd.
15	Toegangseweg 1a	Saneren sierteeltbedrijf met bouw compensatiewoning en omzetten bedrijfswoning	Het overschot aan bouwcontingent (n.t.b.) wordt gereserveerd.
16	Toegangseweg 5	Saneren sierteeltbedrijf met bouw compensatiewoning en omzetten bedrijfswoning	Het overschot aan bouwcontingent (0,22) wordt gereserveerd.
17	Vierheemskinderenweg 2	Clusteren bouw mogelijkheden sierteeltbedrijf en uitbreiding bouwvlak sierteeltbedrijf	De sierteeltbouwvlakken van de Vierheemskinderenweg 4 en 6 worden verplaatst naar de Vierheemskinderenweg 2 en het bouwvlak wordt aangepast, waarbij de toe te voegen kassen worden verminderd tot 75%.
18	Vierheemskinderenweg 8	Omzetten bedrijfswoning en verplaatsen bouwvlak sierteeltbedrijf	Omzetten bedrijfswoning en bouwvlak wordt verplaatst naar Gemeneweg 14.
19	Vierheemskinderenweg 10	Omzetten bedrijfswoning en verplaatsen bouwvlak sierteeltbedrijf	Omzetten bedrijfswoning en bouwvlak wordt verplaatst naar Gemeneweg 14.
20	Vierheemskinderenweg 12	Saneren sierteeltbedrijf met bouw compensatiewoning en omzetten bedrijfswoning	Het overschot aan bouwcontingent (0,54) wordt gereserveerd.
21	Voorweg 34b	Saneren sierteeltbedrijf met bouw compensatiewoning en omzetten bedrijfswoning	Het overschot aan bouwcontingent (2,62) wordt gereserveerd.
22	Voorweg tussen 81-83	Saneren recreatiewoning met bouw van 2 woningen	Er wordt bouwcontingent (1,8) aangekocht t.b.v. twee woningen.
23	Westeinde 40	Aanpassen bouwvlak woning	
24	Westzijdeweg 17	Saneren sierteeltbedrijf	Het bouwcontingent (0,8) wordt gereserveerd.
25	Westzijdeweg 27	Saneren sierteeltbedrijf met bouw 2 woningen	Het betreft 1 compensatiewoning en 1 woning (er mocht nog een bedrijfswoning worden gebouwd)
26	Westzijdeweg 71	Het sierteeltperceel wijzigen naar bedrijfsp perceel	Het perceel achter de woning wordt omgezet t.b.v. een niet-agrarisch bedrijf.

Tabel 1 Overzicht ontwikkelingen

Adres	Bouwcontingent	Inzet t.b.v. compensatiewoning	Restant bouwcontingent
Bent 4	1,54	0	1,54
Bent 16	1,02	1,02	0
Bentweg 3	0,53	0	0,53
Bentweg 27	0	0	0
Bentweg 27a	2,05	2,05	0
Bentweg t.o. 27a	0,55	1	-0,45
Bentweg 29	0,82	1	-0,18
Gemeneweg 14	0	0	0
Gemeneweg 20/Galgweg	0,6	0	0,6
Noordpolder 1	1,22	0	1,22
Noordpolder 5	0	0	0
Noordpolder 11	2,5	0	2,5
Noordpolder 17/19	0	0	0

Rietveldsepad 9b	1,1	0	1,1
Toegangseweg 1a	>2 ¹	1	>1
Toegangseweg 5	1,22	1	0,22
Vierheemskinderenweg 2	0	0	0
Vierheemskinderenweg 8	0	0	0
Vierheemskinderenweg 10	0	0	0
Vierheemskinderenweg 12	1,54	1	0,54
Voorweg 34b	3,62	1	2,62
Voorweg tussen 81-83	0,2	2	-1,8
Westeinde 40	0	0	0
Westzijdeweg 17	0,8	0	0,8
Westzijdeweg 27	1,25	1	0,25
Westzijdeweg 71	0	0	0
Totaal bouwcontingent	22,56	12,07	10,49

Tabel 2 Overzicht bouwcontingenten

(¹ het exacte bouwcontingent wordt nog door de gemeente vastgesteld)

2.5 Beeldkwaliteit

Gebiedsprofielen

De provincie heeft voor haar grondgebied gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit opgesteld, waarin de belangrijkste gebiedskenmerken zijn beschreven. Hiermee stimuleert de provincie dat ontwikkelingen zoveel mogelijk voortbouwen op de bestaande kwaliteiten van een gebied. De ontwikkelingen in dit plan liggen in de gebiedsprofielen Wijk en Wouden en Gouwe Wiericke. De Gouwe/N207 vormt de grens tussen beide gebiedsprofielen. Ten westen van de grens ligt Wijk en Wouden en ten oosten Gouwe Wiericke. In het laatstgenoemde gebiedsprofiel liggen alleen de ontwikkelingen aan de Toegangseweg, de overige liggen in Wijk en Wouden. Hieronder is een samenvatting van beide gebiedsprofielen opgenomen.

Gebiedsprofiel Wijk en Wouden

Wijk en Wouden is landschappelijk een interessant deel van het Groene Hart. Hier raakt het veenlandschap aan de strandwallen langs de kust en aan de oeverwallen langs de Oude Rijn. Nergens anders in het Groene Hart wordt een open polderlandschap met een ruime maat zo contrastrijk en strak begrensd door stedelijke randen. De uitgesponnen stadsrand langs de Oude Rijn wordt begrensd door de spoorlijn Leiden-Utrecht. Aan de zuidkant van het spoor is het polderlandschap weids en open. Het venster vormt contact met het Hollands Plassengebied. De Gouwe en een provinciale weg vormen de oostgrens van Wijk en Wouden. Hier ligt geen landschappelijke grens: de veenpolders, worden aan de oostkant van de Gouwe voortgezet.

Kaart Herkenbaar waterrijk veen(weide)

De veenweidegebieden liggen aan de noordkant van het gebied Wijk en Wouden, ten zuiden van de N11. De laaggelegen polders worden omsloten door boezemwater met kades. Binnen de polders wordt het landschap gekenmerkt door lange smalle kavels, een ritmiek van sloten met een hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Er werd over het algemeen loodrecht op de ontginningsbasis verkaveld.

Hierdoor is de ontstaansgeschiedenis van het gebied nog goed uit het landschap af te lezen. De graslanden hebben grotendeels een agrarische functie. Zij zijn ook waardevol voor weidevogels. Deels zijn zij ook aangewezen als belangrijke weidevogelgebieden. Op enkele plekken zijn in de loop van de tijd andere agrarische functies ontstaan, zoals boomkwekerijen.

Ambitie

Behouden en versterken van het karakteristieke en herkenbare open veenweidelandschap door:

- Bewaren verkavelingspatronen, lengtesloten zijn beeldbepalend.
- Behouden en versterken van het contrast tussen hoge boezemkades en de lage polder bij nieuwe ontwikkelingen aan of rondom de kades.
- Bewaken van de weidsheid van het gebied als totaal en de lange zichten over de kavels in het bijzonder. Hoge opgaande beplanting of nieuwe bebouwing binnen dit gebied is niet wenselijk (uitgezonderd linten en randen).
- Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van landgebruik (agrarische verbreding, natuurontwikkeling etc.), vormen geen aantasting van de karakteristiek open polder met grasland.
- Nieuwe bebouwing (rood voor rood) krijgt een plek in de kernen of bij linten met behoud van doorzichten.

Het gebruik is zoveel mogelijk gericht op behoud van de karakteristieken: maat van de poldereenheden, verkavelingspatroon, beplanting, kades en dijken en de zichtbaarheid van water (sloten, weteringen en boezems).

Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

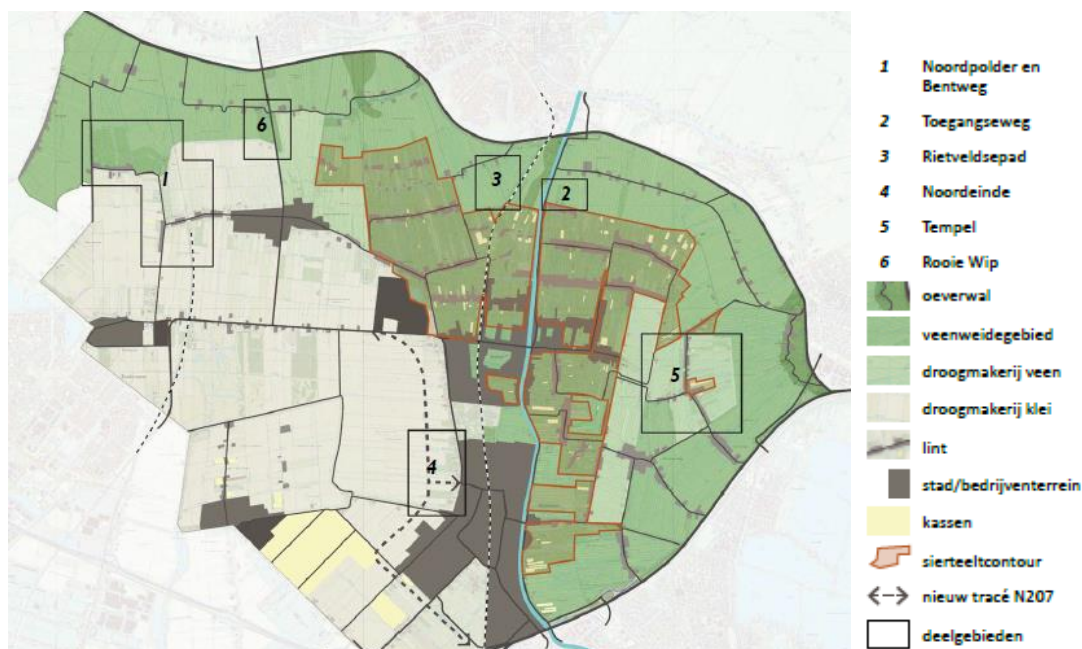
Het gebied Gouwe Wiericke heeft een centrale ligging in de Randstad en maakt deel uit van het Groene Hart. Door het gebied lopen grote infrastructuurlijnen met een oostwestrichting: de A12 en de spoorlijnen Utrecht-Den Haag en Utrecht-Leiden. Het landschap van Gouwe Wiericke heeft vooral in het noordelijke deel een ongekende openheid. Gouwe Wiericke is een belangrijke schakel tussen de noordelijke en zuidelijke delen van het Groene Hart, waarbij een centrale rol is weggelegd voor de Polder Lange Weide tussen de boezemvaarten Enkele Wiericke en Dubbele Wiericke.

Kaart Herkenbaar waterrijk veen(weide)

In een brede zone langs de Oude Rijn liggen veenweidegebieden met rivierinvloed. De oeverwallen gaan in deze zone geleidelijk over in het aangrenzende veengebied. Door de aanwezige klei in de ondergrond is het veen hier minder klinkgevoelig en is daarom in de loop van de tijd steeds hoger komen te liggen ten opzichte van de omgeving. Dit microreliëf is nog altijd in het landschap te zien.

Ambities

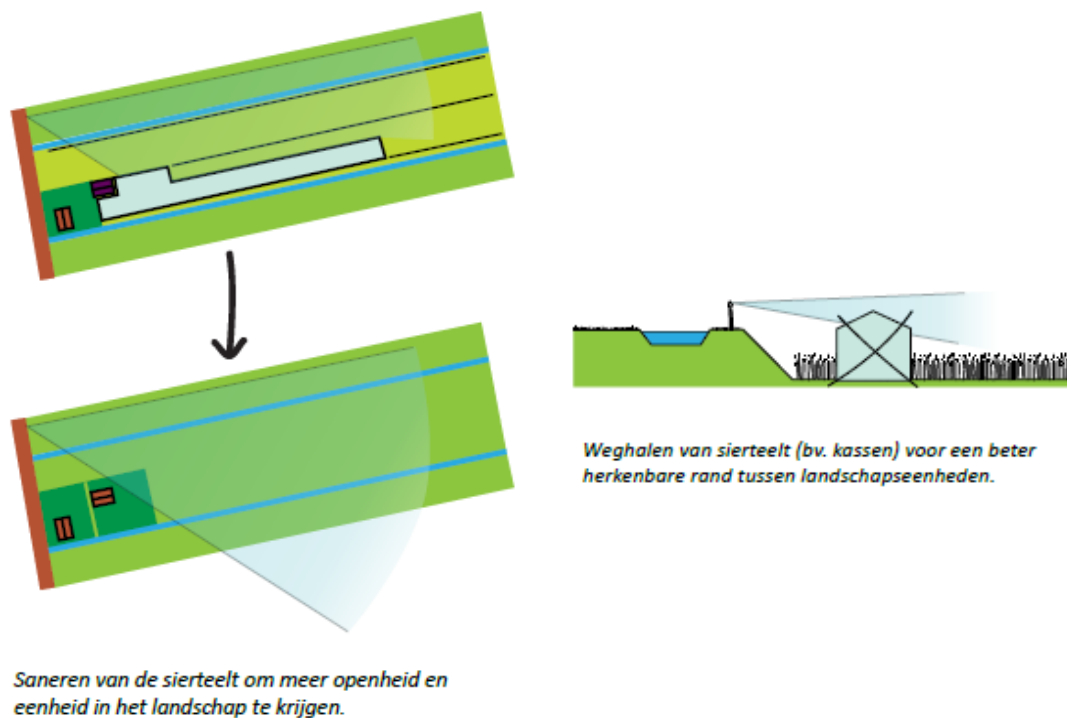
- Contrast verdichte oeverwal en open veenweidegebied beleefbaar houden.
- Het microreliëf van de kleiruggen handhaven en eventueel zichtbaar maken.
- Aanwezige doorzichten over opstreckende verkaveling vanaf de oeverwal zoveel mogelijk behouden.



Afbeelding 6 landschapseenheden

Ruimtelijk kader

In opdracht van de provincie en in samenwerking met de gemeenten in de Greenport is ten behoeve van de ontwikkelingen een ruimtelijk afwegingskader opgesteld door het bureau Terra Incognita (zie bijlage 2 van deze toelichting). Dit rapport is op 13 oktober 2016 door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn vastgesteld. Hierin zijn op basis van de provinciale gebiedsprofielen en de aanwezige landschapstypen (zie afbeelding 6) met bijbehorende waarden kwaliteitscriteria opgesteld. De ontwikkelingen zijn aan de hand van deze kwaliteitscriteria beoordeeld (zie bijlage 1 van deze toelichting). De kwaliteitscriteria zijn:



Afbeelding 7 kwaliteitscriteria landschap

Behoud openheid/weidsheid

- Uitzicht over het open landschap is waardevol. Hoge opgaande beplanting, windschermen of nieuwe bebouwing kunnen deze openheid verstoren.

Herkenbare structuren in de landschapseenheid

- Per polder zijn er karakteristieke soorten grondgebruik, zoals grasland in de veenweidepolder. Dit zorgt voor eenheid.
- Behoud van de karakteristieke verkaveling en het slotenpatroon draagt bij aan de leesbaarheid van het landschap. Dempen van sloten kan structuur doen verdwijnen. Door schaalvergroting kan de maat van de verkaveling verstoord worden.
- Beplanting past bij voorkeur bij de landschapseenheid.

Herkenbare randen van de landschapseenheid

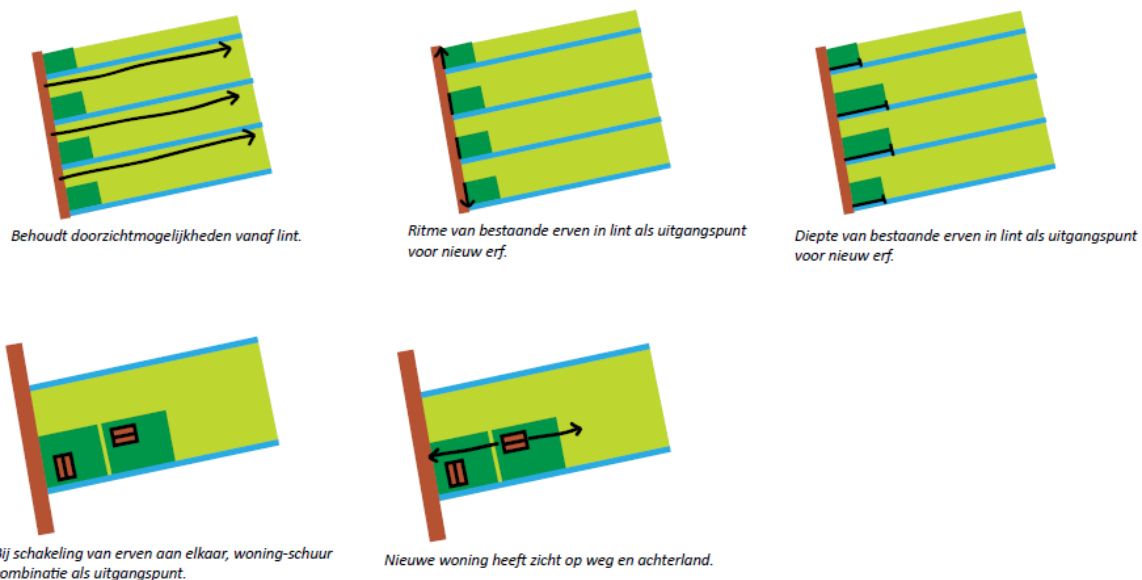
- De veenweidepolders worden begrensd door hoger gelegen kades die uitzicht bieden over de lager gelegen droogmakerij. Dit contrast in hoogte en beleving hiervan is een kwaliteit.

Linten blijven linten

- De lineaire vorm van linten is een kwaliteit.
- De bebouwing heeft bij voorkeur contact met de omgeving. De achterzijde van de bebouwing heeft een uitzicht op het landschap en vanaf de weg of waterloop is de voorzijde te zien.
- Linten hebben een groen karakter.
- In de linten zijn doorzichten mogelijk naar het achterliggende open landschap.
- Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats op het bestaande erf. Mocht het noodzakelijk zijn uit te breiden, dan beter achter op het erf dan erfverbreding. Behoudt zicht naar open achterland tussen de gebouwen door.

Inrichtingsprincipes lint en kavel

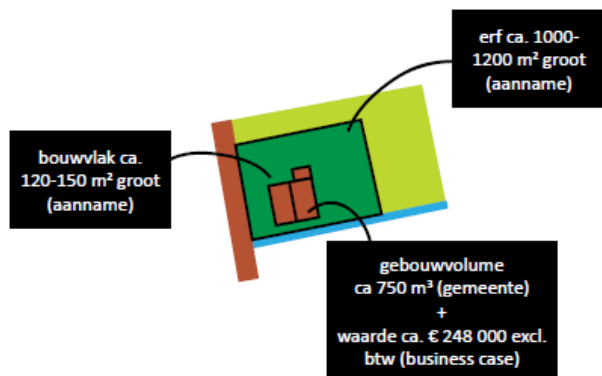
De locaties van de deelnemers zijn geanalyseerd op het niveau van de linten en op kavelniveau. Om de kwaliteit op dit gedetailleerde schaalniveau te waarderen zijn de kwaliteitscriteria van de gebiedsprofielen uitgewerkt in drie inrichtingsprincipes over het lint (boven) en twee inrichtingsprincipes over de bebouwing op de kavel (onder).



Afbeelding 8 inrichtingsprincipes lint en kavel

Uitgangspunten voor compensatiewoningen sierteelt

Om de sanering en verplaatsing van sierteeltbedrijven rendabel te maken is in een business case bepaald hoeveel ruimte voor ruimte-contingenten er per bedrijf gebouwd zouden moeten worden. Hierbij is gesteld dat een bedrijf één contingent krijgt per 5.000 m² te saneren kas, 1.000 m² te saneren bedrijfsbebouwing of 2,25 ha te saneren sierteeltgrond. De uitgangspunten voor de maatvoering van erven en de bebouwing zijn in afbeelding 9 weergegeven.



Afbeelding 9 uitgangspunten erven en bebouwing

Ontwikkelingen

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden is per ontwikkeling aangegeven waar de nieuwe bebouwing kan worden opgericht en op welke wijze de waarden van het gebied worden behouden en versterkt. Die beschrijving is opgenomen in bijlage 1, waarin de afzonderlijke ontwikkelingen zijn toegelicht.

In het algemeen geldt dat het saneren van een sierteeltbedrijf leidt tot een meer open landschap. Een andere kwaliteitswinst is het verkrijgen van eenheid in het landschap. Afhankelijk van de dichtheid van het bestaande lint geldt voor het ene lint dat sprake is van een grotere kwaliteitswinst dan bij een ander lint. De gronden achter de erven worden ingericht als grasland, waarbij gestreefd wordt naar in het gebied passend grondgebruik. Vooral ter plaatse van de Toegangseweg (weinig bebouwing) en de Noordpolder verstoren de bedrijven de openheid. De sanering van bedrijven langs deze wegen leidt hierdoor tot een grotere kwaliteitswinst. Bij andere bedrijven ontstaat meer openheid achter de lintbebouwing en zorgt sanering voor meer eenheid in grondgebruik. Bij enkele ontwikkelingen is vooral sprake van teelt in of op de grond. Het saneren van deze bedrijven voorkomt het toekomstig oprichten van kassen en bedrijfsbebouwing, dat momenteel nog is toegestaan.

Ter compensatie voor de sanering van sierteeltgronden, -bebouwing en kassen staat dit bestemmingsplan 12 (compensatie)woningen toe. De locatie voor deze woningen is zo gekozen dat deze passen binnen het lint met een bijbehorend passend erf. Bij een aantal voormalige sierteeltbedrijven is er minder ruimte voor compensatiewoningen dan waar het bedrijf recht op heeft. Hierdoor is er voor ca. 10,5 woningen nog geen bouwlocatie bepaald. Een alternatief hiervoor kan zijn om een aantal linten te verlengen, bijvoorbeeld aan de Toegangseweg of de Westzijdeweg. Dit heeft de voorkeur boven het verder verdichten van deze linten. Hiervoor is wel eerst verder onderzoek nodig.

De sierteeltbedrijven aan de Gemeneweg 14 en Vierheemskinderenweg 2 hebben maatwerk van ruimtelijke regels aangevraagd. Hiervoor is vanuit de business case en in overleg een voorstel gemaakt voor maatwerk in de ruimtelijke regels. Bij dit maatwerk neemt de toegestane bedrijfsbebouwing per saldo af, terwijl deze bedrijven toch kunnen uitbreiden.

3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Hoofdpijn in de structuurvisie vormt de decentralisatie. Het Rijk geeft ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, om zelf beslissingen te nemen en om ruimte te geven aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening

van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471, ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156, ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720, ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653) blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Dit bestemmingsplan bestaat uit 26 individuele ontwikkelingen en maakt 12 nieuwe woningen mogelijk. Om kosten en tijd te besparen is er voor gekozen deze individuele ontwikkelingen te bundelen. Omdat het bij iedere individuele ontwikkeling gaat om slechts één of twee woningen op een perceel is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zodat geen laddertoets uitgevoerd hoeft te worden.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de rijksbelangen.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie – Visie Ruimte en Mobiliteit

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

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

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

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

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

Het sturen op ruimtelijke kwaliteit vormt een rode draad in het beleid van de provincie. Deze rode draad bepaalt in hoge mate de keuzes in de groene ruimte.

Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen. De kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten.



Afbeelding 10 uitsnede kwaliteitskaart behorende bij VRM 2014

Kwaliteitskaart

Het gebied waarin de ontwikkelingen plaatsvinden ligt op de kwaliteitskaart in de drie veenlandschappen, te weten:

- Herkenbaar waterrijk veen(weide)
- Sierteelt op veen
- Droogmakerij als herkenbare eenheid

In het gebied 'Herkenbaar waterrijk veen(weide)' wil de provincie het waterrijke veenweidegebied met het waardevolle verkavelingspatroon bewaren. Het gaat dan om behoud van de beeldbepalende lengtesloten en de overige karakteristieken van het gebied. In hoofdstuk 2.5 is nader ingegaan op de ambities voor dit gebied. Hierin is ook beschreven op welke wijze de ambities zijn vertaald naar de betreffende ontwikkelingen op de percelen.

Actualisering VRM

Provinciale Staten hebben op 14 december 2016 de Actualisering 2016 van de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte, de Verordening ruimte 2014 en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur vastgesteld, welke op 12 januari 2017 in werking zijn getreden. De Actualisering 2016 heeft betrekking op een grote variëteit aan onderwerpen, waaronder aanpassing van de kaart met stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied (gevolg van aanvaarding van de regionale visies wonen) en de toevoeging van enkele regionale waterkeringen. Verder zijn overbodige regels over ruimtelijke kwaliteit geschrapt. Andere wijzigingen hebben betrekking op het nieuwe hoofdlijnenakkoord, het systeem van de beleidsproducten en de uitvoeringspraktijk. Recent is ook de Actualisering 2018 vastgesteld. Deze actualisering is een eerste voorbereiding op de ontwikkeling van opgavegericht omgevingsbeleid.

De provincie kiest hierbij voor een modulaire aanpak in plaats van actualisering van alle huidige – vaak nog sectorale – beleid. Een aantal urgente onderwerpen vragen echter om doorwerking in de beleidsproducten. De actualisering bestaat onder andere uit de modules: Ladder voor duurzame verstedelijking, detailhandel, bedrijventerreinen, instrumentarium wonen, energietransitie, buitengebied, flexibiliteit verordening, 3 ha kaart en overige wijzigingen. De module ‘instrumentarium wonen’ is gericht op de ‘juiste woning op de juiste plek’ en ‘aandacht voor sociale woningbouw en huurwoningen’. De Actualisering 2016 en 2018 hebben voor dit bestemmingsplan geen gevolgen.

Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waaronder een verordening. De Verordening ruimte 2014 (vastgesteld 9 juli 2014) stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Beschermingscategorie

De gronden waarop de ontwikkelingen plaatsvinden zijn op Kaart 7 ‘Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit’ deels gelegen binnen de aanduidingen ‘belangrijk weidevogelgebied’ en ‘groene buffer’. In artikel 2.2.1 is bepaald dat een bestemmingsplan onder voorwaarden kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De ruimtelijke ontwikkeling dient te passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

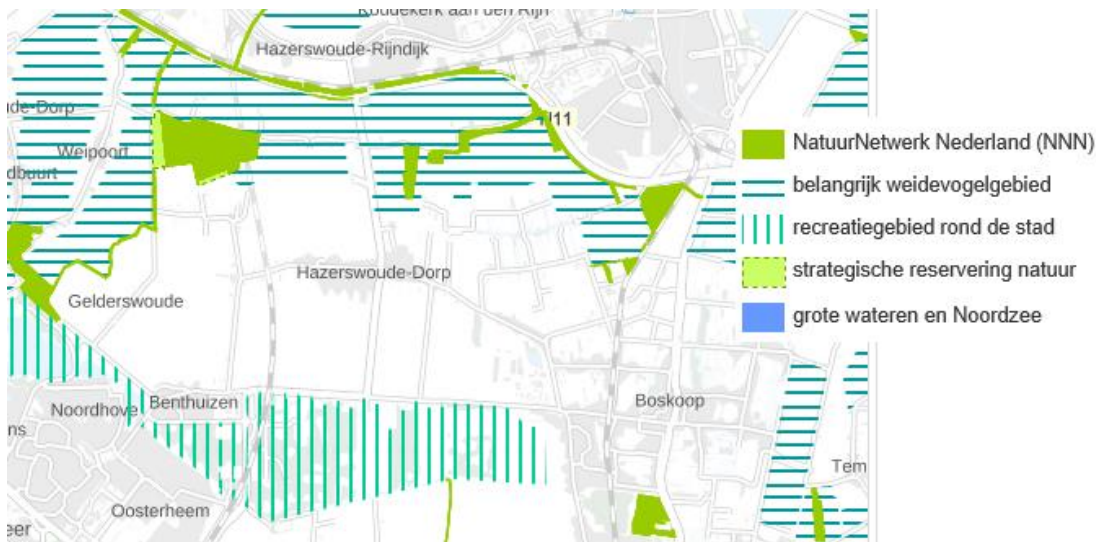
In hoofdstuk 2.5 is beschreven op welke wijze deze richtpunten zijn betrokken bij het opstellen van het ruimtelijk afwegingskader voor de betreffende ontwikkelingen en hoe die doorwerken in de verdere uitwerking op kavelniveau. In deze paragraaf wordt ook verwezen naar bijlage 1 en 2 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingen leiden tot een meer open veenweidegebied, waarbij onder andere de verkavelingspatronen en beeldbepalende (lengte)sloten worden behouden en de nieuwe bebouwing past in de maat en schaal van het bestaande bebouwingslinten. De ontwikkelingen voldoen hiermee aan de kwalificatie ‘inpassen’.



Afbeelding 11 Uitsnede kaart 7 Verordening ruimte

Natuur

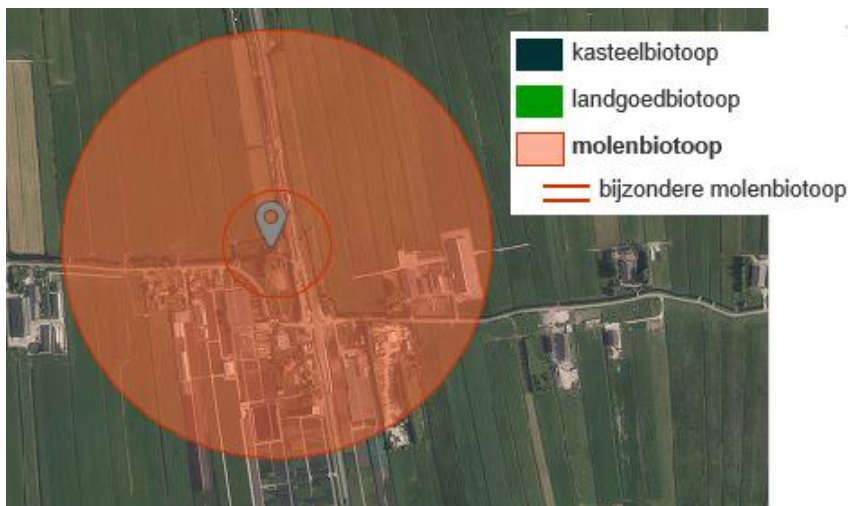
Enkele ontwikkelingen, zoals aan de Bent, Gemeneweg en het Rietveldsepad, liggen in de buurt van delen van het Natuur Netwerk Nederland (kaart 8). Het perceel Rietveldsepad 9b ligt met een afstand van ca. 40 meter het meest dichtbij van alle percelen. Op dit perceel is echter alleen sprake van sanering van sierteelt en het inrichten als grasland. Het tegenover gelegen perceel is aangewezen als 'ecologische verbinding' en zal van deze wijziging geen hinder ondervinden. Het perceel Bent 16 ligt op een afstand van ca. 200 meter. Op deze gronden zal sierteelt plaatsmaken voor graslanden, waarvoor ter compensatie een woning in het bestaande lint mag worden gebouwd. Eventuele hinder zal hierdoor dus afnemen. De sierteeltbedrijven aan de Gemeneweg 14 en Vierheemskinderenweg 2 liggen op ca. 550 en 600 meter van een perceel aan de Galgweg, dat is aangeduid als 'bestaand en nieuwe natuur'. Deze afstanden zijn ruim voldoende en de activiteiten op de bedrijfsperven wijzigen niet of vrijwel niet. Het plan heeft geen negatief effect op de aanwezige natuurpercelen/gebieden.



Afbeelding 12 Uitsnede kaart 8 Verordening ruimte

Molenbiotoop

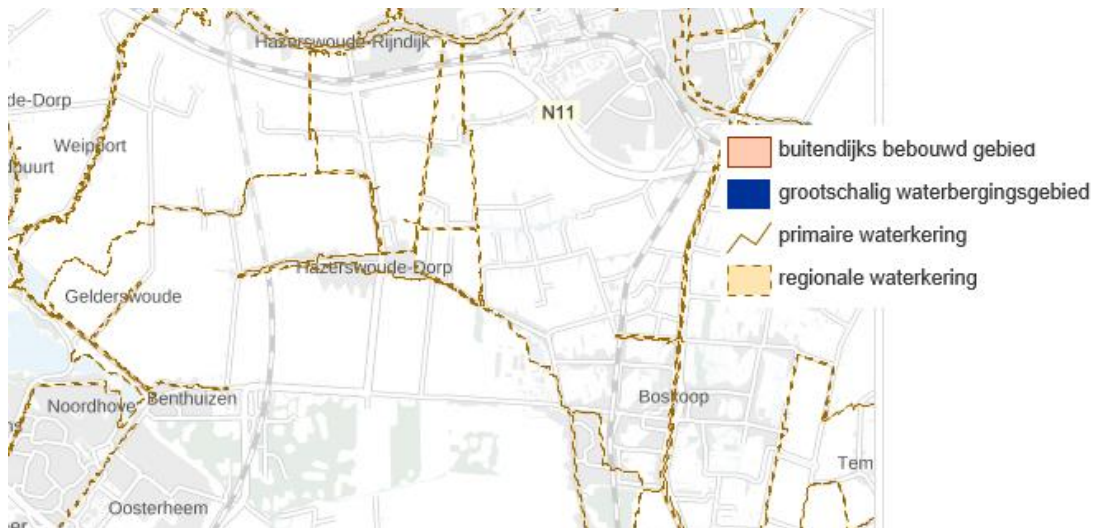
Op kaart 9 is de molen de Rooie Wip aangemerkt als cultureel erfgoed. Rond de molen is een gebied met een straal van 400 meter vanuit de molen aangeduid als 'molenbiotoop'. Binnen de molenbiotoop liggen de ontwikkelingen aan de Vierheemskinderenweg 2 t/m 12 en de Gemeneweg 14 en 20. In artikel 2.3.3 zijn de regels m.b.t. een molenbiotoop opgenomen. Van belang is dat nieuwe ontwikkelingen de vrije windvang en het zicht op de molen niet mogen beperken. Binnen 100 meter vanaf de molen mag niet worden gebouwd en geen beplanting worden aangebracht. Binnen het gebied tussen de 100 meter en de 400 meter mag wel worden gebouwd, mits de bebouwing niet hoger wordt dan de hoogte van de onderkant van de verticaal staande wiek vermeerderd met 1/100 ste van de afstand van de bebouwing tot de molen. De onderzijde van de verticale wiek ligt op ca. 0,21 NAP. Op grond van lid twee kan onder voorwaarden hiervan worden afgeweken als de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bestaande bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt. In bijlage 1 is per ontwikkeling ingegaan op de ligging in de molenbiotoop. Geen van de ontwikkelingen is hiermee in strijd. Zekerheidshalve zijn de regels met betrekking tot de molenbiotoop overgenomen in dit bestemmingsplan.



Afbeelding 13 Uitsnede kaart 9 Verordening ruimte

Water

Op kaart 11 zijn de regionale waterkeringen aangeduid. De volgende regionale waterkeringen zijn relevant: Noordpolder, Bentpad, Kromme Jaagpad/Gemeneweg (zuidelijk deel) en de Voorweg. Alleen de twee compensatiewoningen aan de Voorweg tussen 81 en 83 liggen deels binnen de aanduiding regionale waterkering. Bij het bouwen van de woningen moet rekening worden gehouden met het profiel vrije ruimte. Het bouwvlak voor de twee woningen is op deze vrije ruimte afgestemd. Het plan wordt ook nog voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.



Afbeelding 14 Uitsnede kaart 11 Verordening ruimte

Conclusie

Het plan past binnen het provinciaal beleid en voldoet aan de regels van de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop

Voor het gebied van de Greenport regio Boskoop e.o. is de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop (ISV) vastgesteld. Deze structuurvisie heeft betrekking op het sierteeltgebied en de gebieden daaromheen, waaronder het gebied waarin de ontwikkelingen van dit plan plaatsvinden.

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

De ambitie van de structuurvisie ligt in een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving. Een sterke Greenport wordt bereikt door de centrumfunctie te versterken, de eigen identiteit te versterken en door een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen. Duurzaamheid ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik: bundelen, concentreren en herstructureren. Ook moet de wateropgave structureel geregeld worden, met duurzaam waterbeheer en voldoende zoet watervoorziening. De Greenport moet beleefbaar zijn, een uitstraling krijgen die aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied.

De leefbaarheid van de omgeving wordt vergroot door verkeersoverlast te voorkomen. Daarnaast kan ook de woonfunctie worden versterkt met de ontwikkeling van de Greenport.

De ambities kunnen worden bereikt door:

- de centrumfunctie van de Greenport te versterken, evenals de eigen identiteit en ervoor te zorgen dat de Greenport goed bereikbaar is; voor een betrouwbare bereikbaarheid van de Greenport zijn stevige investeringen in de infrastructuur noodzakelijk;
- duurzaamheid ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik - bundelen, concentreren en herstructureren. Het plan gaat ervan uit dat verspreid liggende sierteeltgebieden in het Groene Hart worden verplaatst en geconcentreerd in het concentratiegebied in en rondom Boskoop. Daardoor wordt een bijdrage geleverd aan het landschap van het Groene Hart. Door concentratie kunnen de bedrijven beter samenwerken op het terrein van logistiek, kennisuitwisseling en dergelijke. Daarnaast moet de wateropgave (voorkoming van overstrooming en verbetering van de zoetwatervoorziening in het gebied) worden geregeld;
- de Greenport moet beleefbaar en aantrekkelijk zijn voor bewoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied. Verbindende routes en een versterkte groenblauwe structuur aan de randen van het boomsierteeltgebied, vergroten de aantrekkelijkheid. De economische kracht van de boomsierteelt is vooral zichtbaar vanaf de weg, daar toont de regio haar innovatieve kracht en assortiment: de etalage Boskoop;
- de leefbaarheid van de omgeving verbetert aanmerkelijk door verkeersoverlast te voorkomen en dat is mogelijk mede dankzij de voorgenomen infrastructurele verbeteringen. Bijzondere woonlocaties in het boomsierteeltgebied en in beperkte mate in de te transformeren perifere locaties versterken de woonfunctie van de Greenport.

Door verspreid liggende sierteeltbedrijven naar het sierteeltconcentratiegebied te verplaatsen of te transformeren en de gronden in te richten als grasland wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het veenweidegebied. Een gevolg hiervan is dat bedrijfswoningen moeten worden omgezet naar regulier te bewonen woningen en er enkele nieuwe compensatiewoningen in de bestaande linten worden ingepast. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan passen binnen de ambities van de structuurvisie.

Economische Strategie 2020 voor Greenport Boskoop

De fragiele economische situatie van de afgelopen 4 jaren, maar zeker ook de sterke opkomst van internethandel en IT-ontwikkelingen, de veranderingen op de (inter)nationale markt en de veranderende rol van financiële instellingen maken een heldere visie op de kansen en bedreigingen noodzakelijk. Vanwege deze redenen is de Economische Strategie 2020 voor Greenport Boskoop (ESV2020) opgesteld. Het doel is het ontwikkelen van een gezamenlijk economische visie op het boomkwekerijcluster van Greenport regio Boskoop en op een actiegericht uitvoeringsprogramma dat op draagvlak bij alle stakeholders kan rekenen. De lijnen uit de ISV zijn meegenomen in de ESV2020. De ESV2020 laat zien welke heldere, strategische ambitie het sterkst is onder alle omstandigheden, welke positie de Greenport in 2020 wil innemen en wat er moet gebeuren om daar te komen, welke doorbraken er nodig zijn.

De ESV2020 bevat ook een overzicht van de ruimtelijke en economische activiteiten en projecten, die we in greenportverband willen oppakken. Eén gezamenlijke integrale visie met één integrale uitvoeringsagenda.

Om de ambities daadwerkelijk te realiseren zijn drie doorbraken noodzakelijk:

1. Sterke ondernemers en krachtige samenwerking binnen de Greenport
2. 'Green Innovation & Concept Center' als inspiratiebron en trekpleister
3. Versterken van ruimte, logistiek, handel en verbindingen

De Stichting Greenport regio Boskoop heeft op basis van de economische strategie en bijbehorende doorbraken haar eigen activiteiten samengebracht in het Uitvoeringsprogramma, welke bestaat uit 6 actie-agenda's:

- ondernemerschap & nieuwe verdienmodellen;
- handel, logistiek & internationalisering;
- promotie, toerisme & recreatie;
- onderwijs, kennis & innovatie;
- ruimte & bereikbaarheid;
- water & duurzaamheid.

Onder ruimte & bereikbaarheid vallen de deelprojecten 'Sierteelt buiten de Contour' en 'Modernisering Teeltareaal Greenport West'. Het eerstgenoemde deelproject is gericht op de sierteeltbedrijven die buiten het sierteeltconcentratiegebied liggen. Omdat daar de uitbreidingsmogelijkheden zeer beperkt zijn, is een toekomstperspectief voor die bedrijven gewenst, zoals ook in hoofdstuk 1 is toegelicht. In dat kader heeft een aantal bedrijven er voor gekozen om te stoppen, te verplaatsen of op de huidige locatie uit te breiden door het kopen van naastgelegen bedrijven. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkelingen op 26 percelen mogelijk en heeft zodoende een directe relatie met het deelproject. Naast het verplaatsen van een aantal sierteeltbedrijven naar het concentratiegebied vindt tevens een schaalvergroting bij sierteeltbedrijven plaats. Deze ontwikkelingen leiden tot de noodzaak om het teeltareaal in het concentratiegebied optimaal te benutten en te moderniseren, zodat het geschikt is voor de toekomst. Het deelproject 'Modernisering Teeltareaal Greenport West' is hierop gericht. Niet alle gebieden in het sierteeltconcentratiegebied zijn geschikt voor schaalvergroting en er dient ook rekening te worden gehouden met de aanwezige waarden, zoals cultuurhistorie, in het gebied. Voor de toekomst is het van belang dat er voor de gebieden, die in de toekomst niet meer optimaal voor de sierteelt bruikbaar zijn, nog wel ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Deze gebieden zijn daarom aangewezen als transformatiegebieden, waarvoor de integrale visie op transformatiegebieden 'Een Nieuwe Waarde' is opgesteld. Deze visie is op 13 december 2018 door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn vastgesteld.

Conclusie

Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op een aanzienlijk aantal percelen buiten het sierteeltconcentratiegebied. Daarmee draagt het plan bij aan het realiseren van de doelen van het gemeentelijk beleid.

4. Onderzoeken

4.1 Bodem

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

Situatie plangebied

Uit raadpleging van het Bodemloket van het Rijk en de gegevens van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) blijkt dat percelen als volgt zijn aangeduid:

- Toegangseweg 1a: 'onderzoek uitvoeren'
- Vierheemskinderenweg 8, 10, 12: nagenoeg geheel 'voldoende onderzocht/gesaneerd'
- Vierheemskinderenweg 2 en Gemeneweg 20; deels 'onderzoek uitvoeren'
- Gemeneweg 14: deels 'voldoende onderzocht/gesaneerd' en deels 'onderzoek uitvoeren'
- Bentweg 27a en 29: nagenoeg geheel 'voldoende onderzocht/gesaneerd'
- Noordpolder 1: geheel 'voldoende onderzocht/gesaneerd'.

Over de overige percelen is geen informatie bekend.

Voor bovengenoemde percelen en percelen waarvan de functie wijzigt naar wonen is een historisch vooronderzoek uitgevoerd.

Het doel van historisch vooronderzoek is een risico-inschatting te maken inzake de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging op de locatie. Indien blijkt dat de locatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging is vervolgonderzoek in een wettelijk kader niet noodzakelijk en bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen herbestemming. Indien de locatie wel verdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging dient bij herbestemming / -inrichting een verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 te worden uitgevoerd om te bepalen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

In bijlage 1 van de toelichting zijn per locatie de resultaten van het historisch vooronderzoek opgenomen. In de meeste gevallen is geconcludeerd dat vervolgonderzoek nodig is. Omdat nog niet bekend is wanneer de sierteeltbedrijven exact worden gesaneerd, i.v.m. het gefaseerd afkweken, en wanneer de (compensatie)woningen worden gebouwd, zullen deze onderzoeken worden uitgevoerd zodra daadwerkelijke sanering van de sierteeltbedrijven plaatsvindt en/of omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor de (compensatie)woningen. Voor enkele locaties is geconcludeerd dat geen bodemonderzoek is vereist.

Conclusie

De bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan bestaan mede uit het realiseren van nieuwe woningen. In het gebied waarin deze woningen worden gebouwd is geen sprake van industrielawaai of spoorweglawaaï. Wat betreft wegverkeerslawaaï heeft iedere weg, op grond van de Wet geluidhinder, een zone aan weerszijden van de weg met een breedte die afhankelijk is van de inrichting van die weg (artikel 74 Wgh), zie tabel 3. De zone is van belang voor 'nieuwe situaties'. In tabel 3 is een overzicht gegeven van de zonebreedtes.

Aantal rijstroken	Zonebreedte in meters
Stedelijk gebied	
1 of 2	200
3 of meer	350
Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	250
3 of 4	400
5 of meer	600

Tabel 3 Zonebreedtes

Indien binnen de zone van de weg geluidsgevoelige objecten of bestemmingen liggen, zal een akoestisch onderzoek uitgevoerd dienen te worden naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten of naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Dat geluidbelasting op de gevel mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tevens dient de doeltreffendheid van geluidsbeperkende maatregelen te worden onderzocht waardoor de geluidsbelasting kan worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dan wel de maximaal toelaatbare hogere waarde.

Bij het bepalen van geluidsbeperkende maatregelen geldt de volgorde van voorkeur:

- 1) Bronmaatregelen.
- 2) Overdrachtsmaatregelen.
- 3) Gevelmaatregelen.

Op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder kan het College van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen dan de voorkeursgrenswaarde. Dit kan alleen in dié gevallen waarin maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren stuit van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde is dat de geluidsbelasting binnen de geluidsgevoelige ruimten de maximaal toelaatbare waarden niet overschrijdt.

Situatie: Nieuwe woning/ bestaande weg	Voorkeursgrenswaarde	Hoogst toelaatbare gevelbelasting met onthefing	Hoogst toelaatbaar binnenniveau
Nieuw te bouwen woningen	48 dB	Stedelijk: 63 dB Buitenstedelijk: 53 dB	33 dB
Nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning	48 dB	Stedelijk: n.v.t. Buitenstedelijk 58 dB	33 dB
Vervangende nieuwbouw	48 dB	Stedelijk: 68 dB Buitenstedelijk: 58 dB	33 dB

Buitenstedelijk gebied heeft betrekking op het gebied buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom voor zover het gebied gelegen is langs een autoweg of autosnelweg. Binnenstedelijk gebied heeft betrekking op het gebied binnen de bebouwde kom langs lokale wegen niet zijnde een autoweg of autosnelweg. Voor de volgende wegen gelden geen zones:

- wegen die zijn gelegen op een woonerf;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur.

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan liggen allemaal in buitenstedelijk gebied.

Beoordeling

Voor een 1^e beoordeling is het Geoweb van de Omgevingsdienst Midden-Holland geraadpleegd. Uit deze informatie blijkt dat bij 6 ontwikkelingen sprake kan zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

- Bentweg 27a en tegenover 27a;
- Gemeneweg 20;
- Toegangseweg 1a en 5;
- Vierheemskinderenweg 12;
- Voorweg tussen 81-83;

Voor bovenstaande ontwikkelingen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat alleen bij de Voorweg tussen 81 en 83 sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Op dit perceel blijft de geluidbelasting onder de grenswaarde van 53 dB. Na afweging van de hiervoor genoemde maatregelen is voor deze locatie door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vastgesteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de Wet geluidhinder.

4.3 Externe veiligheid

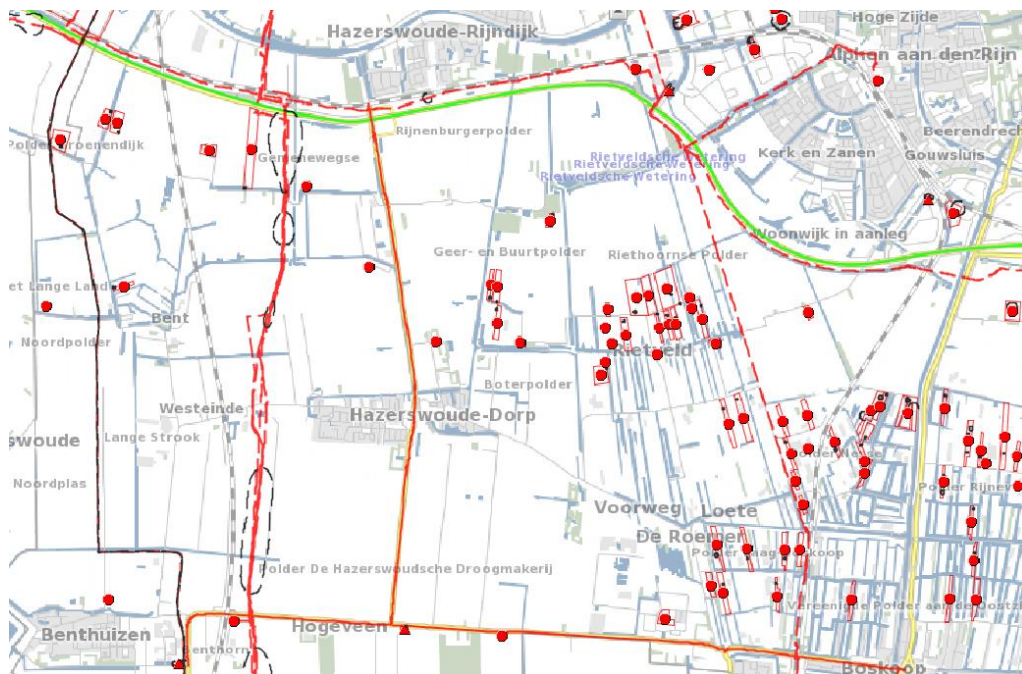
Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor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

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

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

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

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



Afbeelding 15 uitsnede risicokaart

De risicokaart op de website www.risicokaart.nl is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat:

- Noordpolder 5 en 7 zijn aangeduid als ‘overige inrichting met gevaarlijke stoffen’.
- Het agrarisch ten zuiden van de Gemeneweg 14 is aangeduid als ‘overige inrichting met gevaarlijke stoffen’.

De aanduiding ‘overige inrichting met gevaarlijke stoffen’ houdt in dat er op deze locaties kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden opgeslagen voor eigen gebruik. Deze categorie is echter niet relevant met betrekking tot het omvormen van een bedrijfswoning naar een regulier te bewonen woning.

In de landelijke gebieden tussen de Bentweg-Gemeneweg en de Bentweg-Gelderswoudseweg zijn meerdere buisleidingen aanwezig. In het eerstgenoemde gebied liggen twee 380KV-leidingen en een aardgastransportleiding. In het andere gebied ligt een CO2-leiding. Deze buisleidingen liggen op ruime afstand van de ontwikkeling met een nieuwe woning, zodat hieruit geen beperkingen voortvloeien.

Verder zijn er nabij de percelen met relevante ontwikkelingen geen relevante bedrijven en geen relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor aanwezig.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het realiseren van de ontwikkelingen.

4.4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- a. Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- b. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het plan maakt realisatie van 12 woningen mogelijk en draagt derhalve niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Woon- en leefklimaat

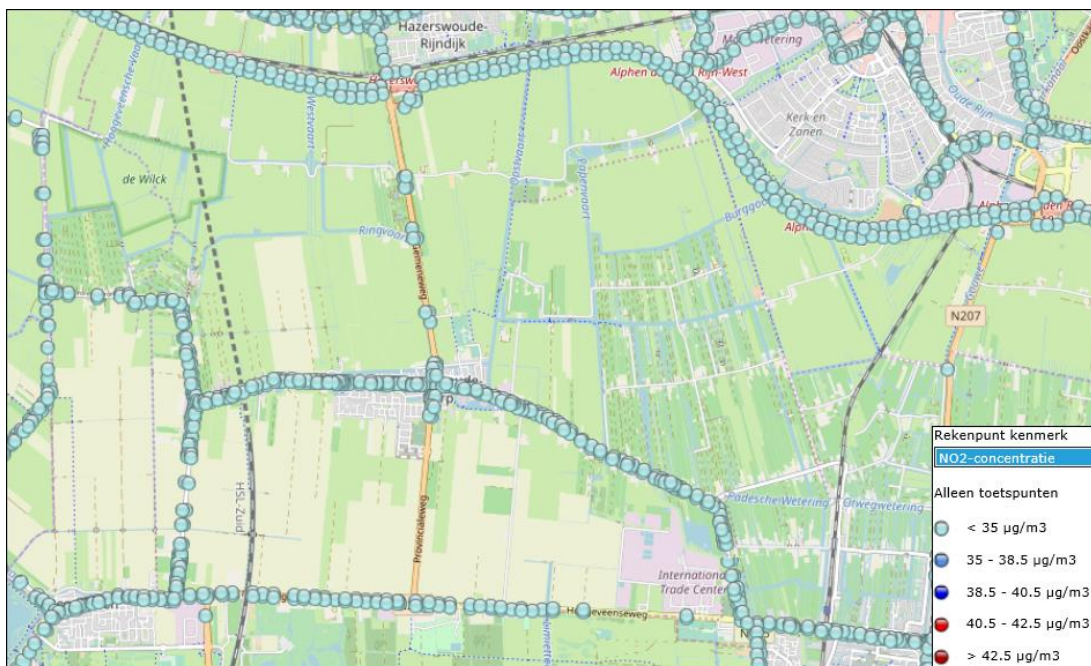
Voor het bestemmingsplan is het tevens relevant om te weten of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarom is inzicht gewenst in de huidige luchtkwaliteit.

De grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). Voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijn stof (PM₁₀) bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 microgram per m³. Op basis van de NSL-monitoringstool van het Rijk blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden.

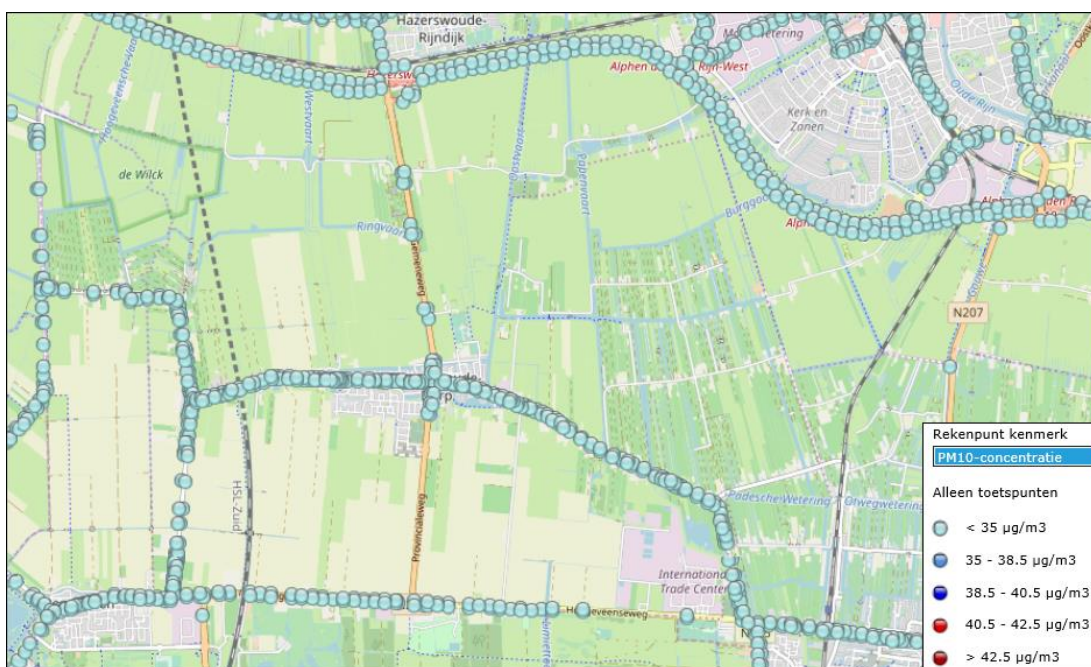
In de NSL-monitoringstool wordt jaarlijks de concentraties stikstofdioxide en fijn stof inzichtelijk gemaakt. In de onderstaande afbeeldingen zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof uit 2016 (Monitoring NSL 2017) ter plaatse van het plangebied weergegeven.

Hieruit blijkt dat de concentratie stikstofdioxide in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m³. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden. Tevens wordt aan de uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide voldaan, aangezien deze pas vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ wordt overschreden.

Uit onderstaande afbeelding blijkt ook dat de concentratie fijn stof in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m³. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden. Uit de NSL-monitoringstool blijkt tevens dat het maximum aantal overschrijdingen van 35 dagen niet wordt overschreden.



Afbeelding 16 Concentraties stikstofdioxide (Bron: NSL-monitoringstool)



Afbeelding 17 Concentraties fijn stof (Bron: NSL-monitoringstool)

Conclusie

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, aangezien de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een acceptabele kwaliteit van het leefmilieu wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Het plan omvat onder andere het bouwen van nieuwe woningen ter plaatse van voormalige sierteeltbedrijven, het omvormen van voormalige bedrijfswoningen naar regulier te bewonen woningen en een niet-agrarische bedrijf als vervolgfunctie van een sierteeltbedrijf. Bij dergelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of er geen sprake zal zijn van hinder bij de nieuwe woningen of bij nabij gelegen woningen van een nieuwe bedrijfsfunctie. In bijlage 1 zijn de ontwikkelingen afzonderlijk toegelicht en is hierop nader ingegaan.

Ter plaatse van sierteeltbedrijven en nieuwe woningen moet met name rekening worden gehouden met het eventuele gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Hiervoor geldt in het algemeen een richtafstand van 50 meter, maar welke afstand voldoende is hangt af van de specifieke omstandigheden, waaronder het type gebruikte middelen. Door specifieke maatregelen te nemen is een kortere afstand mogelijk, bijvoorbeeld door tussen beide functies een sloot te graven of een haag of scherm van tenminste één meter hoog op te richten.

Uit bijlage 1 blijkt dat bij alle ontwikkelingen sprake is van een acceptabele situatie en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er bestaan geen beperkingen voor zowel omliggende bedrijven en als voor de nieuw te realiseren woning. Vanuit het aspect milieuzonering is het plan daarom toelaatbaar.

4.6 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen.

De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde gebieden en beschermde soorten. Het kan daarom noodzakelijk zijn om vooraf onderzoek te verrichten naar mogelijke effecten.

Alle ontwikkelingen van het plan voorzien in slopen van bedrijfsbebouwing, bouwen van nieuwe woningen en/of het omvormen van sierteeltgrond naar grasland of ander gebruik. Het is mogelijk dat die ontwikkelingen beschermde gebieden of soorten verstoren. Het is tevens denkbaar dat er andere niet of minder beschermde soorten, biotopen of natuurwaarden aanwezig zijn waarmee rekening moet worden gehouden. Daarom is door het bureau Habitus een ecologische quickscan uitgevoerd, d.d. 12-06-2018, aangepast 18-12-2018. Onderdeel van deze quickscan is dat alle percelen van de ontwikkelingen bezocht en onderzocht zijn op de aanwezigheid van (beschermde) soorten en biotopen. Daarnaast is in de aangepaste versie onderzoek gedaan naar de aanwezigheid en mogelijke effecten op houtopstanden. De ecologische quickscan is als bijlage opgenomen.

Uit de ecologische quickscan blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden mogelijk in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. Reden hiervoor is dat de volgende beschermde soorten mogelijk aanwezig zijn in het projectgebied: ringslang, rugstreeppad en vogels zonder jaarrond beschermd nest. Oeverzwaluw kan zich vestigen in het projectgebied tijdens de werkzaamheden. Voor het overige hebben de plannen geen negatieve effecten op bestaande natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden 'De Wilck' en 'Nieuwkoopse Plassen' en NNN-gebieden.

De conclusie geldt niet voor de Gemeneweg 14 en Voorweg 81-83 omdat er geen toegang werd verleend bij het veldbezoek. Verder worden er geen effecten verwacht op de percelen: Noordpolder 5, 17 en 19, Bentweg 27 en de Gemeneweg 20. Op deze percelen vindt enkel een verandering van bestemming plaats en geen fysieke werkzaamheden, zoals bouwen of kassen slopen.

Houtopstanden

Op de meeste percelen worden géén bomen gekapt. Op enkele percelen is het niet bekend of er in de toekomst bomen gekapt zullen worden, echter, er wordt géén houtopstand gekapt die een oppervlakte beslaat van >10 are. Ook wordt er géén rijbeplanting van > dan 20 bomen gekapt. Daarnaast is er geen meldingsplicht voor te kappen bomen op erven en in tuinen.

Vervolgonderzoek

Voor alle soorten waarvoor de Wet Natuurbescherming en/of het natuurbeleid van de provincie (mogelijk) wordt overtreden, worden hieronder de vervolgstappen beschreven.

Rugstreeppad

Rugstreeppad: verricht onderzoek in de periode juni t/m half oktober, volgens 'Kennisdokument Rugstreeppad' (BIJ12). Dit onderzoek vindt plaats door middel van minimaal 5 veldbezoeken op warme, vochtige avonden en het eventueel plaatsen en controleren van amfibieplaten. Dit onderzoek dient plaats te vinden voor alle percelen waar kassen en schuren worden gesloopt, losse materialen worden verwijderd en waar struwelen

worden verwijderd. Dit zijn de percelen Noordpolder 1, Bent 4, 16, tussen 12-16 (horend bij Westzijdeweg 71), Bentweg 3, 27a, tegenover 27a, 29 (inclusief het bijbehorende perceel aan de Bent), Galgweg, Rietveldsepad 9b, Toegangseweg 1a en 5, Vierheemskinderenweg 2 en 12, Voorweg 34b en Westzijdeweg 17 en 71. Geadviseerd wordt om enkele bezoeken in de tweede helft van april en eind mei uit te voeren en hierbij tevens te luisteren naar roepende rugstreeppadden.

Ringslang

Ringslang: onderzoek op de geschikte percelen in de periode april t/m september door middel van het neerleggen en controleren van reptielplaten, volgens het inventarisatieprotocol van het NGB. Dit onderzoek hoeft niet plaats te vinden op percelen waar de ringslang is uitgesloten (Bent 16, Bentweg 29, Toegangseweg 1a, Vierheemskinderenweg 2 en 12) of enkel een bestemmingsverandering plaatsvindt zonder fysieke werkzaamheden: Noordpolder 5, 17 en 19, Bentweg 27 en Gemeneweg 14.

Wanneer uit het nader onderzoek blijkt dat de Wet natuurbescherming wordt overtreden voor de hierboven genoemde soorten, dient er een ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden voor de in paragraaf 3.2 genoemde verboden. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming wordt in de regel verleend indien er mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden, die schade aan populaties voorkomen dan wel minimaliseren. Deze maatregelen kunnen opgenomen worden in een ecologisch werkprotocol. Naar verwachting ontstaan er dan geen onoverkomelijke situaties, welke het verkrijgen van een eventuele ontheffing in de weg staan.

Maatregelen

Hieronder volgen te nemen maatregelen om overtreding van wetsartikelen te voorkomen tijdens de uitvoering van werkzaamheden.

Algemene maatregelen

Verricht geen werkzaamheden voordat de nadere onderzoeken zijn afgerond, maatregelen zijn genomen en/of (indien aan de orde) ontheffing is verkregen. Of treedt voorafgaand aan de werkzaamheden in overleg met een deskundig ecoloog over welke werkzaamheden wel mogelijk zijn. Afwijkingen dienen altijd schriftelijk vastgelegd te worden om aantoonbaar volgens de wet te werken (omgekeerde bewijslast).

Maatregelen voor beschermde soorten

Hieronder worden per soort(groep) de maatregelen benoemd:

Broedvogels algemeen

Op alle percelen is kans op broedvogels in bomen, struwelen, (sier)heesters, open schuren en kassen en onder losse materialen zoals stapels hout, tegels of pallets. Voorkom verstoring van vestigende of broedende vogels.

Verstoring kan enkel plaatsvinden als er daadwerkelijk broedgevallen aanwezig zijn op of rond de projectlocatie. De volgende soorten worden op of rond de projectlocatie verwacht: witte kwikstaart, gele kwikstaart, boerenwaluw, merel, zanglijster, heggenmus, winterkoning, houtduif, tjiftjaf, putter, groenling, vink. De broedperiode voor bovenstaande vogels betreft op percelen met ongeschoeide oevers (Noordpolder 1, Bentweg 3, Bentweg tegenover 27a, Galgweg, Rietveldsepad 9b, Voorweg 34b, Westzijdeweg 17 en 71): 1 februari t/m 15 oktober (in verband met fuut); op percelen met bomen (Bent 4, Bentweg 3, 27a, tegenover 27a, 29, Galgweg, Noordpolder 1, Toegangseweg 5, Westzijdeweg 17 en 71) 15 februari t/m 30 november (in verband met houtduif) en op overige percelen (Bent 16,

Toegangseweg 1a, Vierheemskinderenweg 2 en 12): 15 februari t/m 15 september (in verband met merel; RVO, 2017).

Oeverwaluw

Op sommige percelen (Bent 4, 16, Bentweg 27a, tegenover 27, 29, Vierheemskinderenweg 6, 12, Voorweg 34b, Toegangseweg 5) is men voornemens om een woning te bouwen. Voorkom op deze percelen vestiging van oeverwaluw door in de periode april-juni steilwanden (in de vorm van zanddepots en afgravingen) te voorkomen. Of zorg voor geleidelijke overgangen met een minimaal verhouding van 1:3 of dek de zandhopen af met stevig zeil of doek.

Witte kwikstaart

Witte kwikstaarten broeden in hopen afval of bouw materiaal. Voorkom vestiging van deze soorten door in de broedperiode (globaal van 1 maart t/m 31 augustus) bouw materiaal, hopen houtafval of stenen direct te verwijderen uit het projectgebied. Dit is vooral van belang in terreinen waar men wil bouwen (zie ook 'Oeverwaluw').

Rugstreeppad

Op een aantal percelen is men voornemens om een woning te bouwen (zie ook 'Oeverwaluw'). Voorkom vestiging van rugstreeppad in voortplantingsbiotoop door in de periode april-september ondiepe wateren (regenplassen, bandensporen) direct te dempen of leeg te pompen. Voorkom vestiging van rugstreeppad in zomer- en overwinteringsbiotoop door in de periode september-november hopen vergraafbaar zand, bouw materiaal, hopen houtafval of stenen direct te verwijderen uit het projectgebied.

Beschermde NNN- en Weidevogelgebieden

De percelen aan de Bent, Bentweg, Galgweg, Noordpolder, Rietveldsepad, Toegangseweg en Vierheemskinderenweg liggen in of vlakbij beschermde gebieden van de NNN of gebieden aangeduid als 'Belangrijk weidevogelgebied'. Voor deze percelen dient men buiten de broedperiode van de voor deze gebieden belangrijke weidevogelsoorten te werken (half februari tot en met half juli).

Zorgplichtmaatregelen

Hieronder worden per soort(groep) de maatregelen benoemd:

Zoogdieren

De volgende maatregelen zijn essentieel om rekening te houden met flora en fauna:

- Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes.

Indien deze maatregelen niet mogelijk zijn, dient een nadere effectbeoordeling plaats te vinden op zoogdieren (zoals vleermuizen en marters) en amfibieën.

Amfibieën

In het projectgebied kunnen soorten voorkomen zoals bruine kikker, bastaardkikker, meerkikker, gewone pad en kleine watersalamander. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- Spaar rust- en schuilplekken, zoals takkenhopen, boomstammetjes, losliggende stenen en/of boomstronken met holtes.

- Verplaats individuen die aanwezig zijn binnen het werkterrein naar een vergelijkbare, veilige plek buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.
- Werk bij voorkeur in september of oktober in de oever. Werk bij voorkeur niet in de oever bij temperaturen beneden de 10 graden. Neem contact op met een ecooloog om negatieve effecten te voorkomen als niet aan (één van) beide maatregelen voldaan kan worden.

Grondgebonden zoogdieren

In het projectgebied kunnen soorten voorkomen zoals gewone bosspitsmuis, veldmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, woelrat, egel, haas en/of konijn. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- Spaar rust- en schuilplekken, zoals holen (muizensoorten, egel en konijn) en legers (haas).
- Zorg dat er voldoende dekking van bosschages aanwezig blijft voor de egel en diverse muizensoorten. Plant bij voorkeur nieuwe beplanting aan, voordat de oude verwijderd wordt.
- Ondanks zorgvuldig handelen is verstoring van vooral fauna niet altijd te vermijden. Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een goede vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (muizen, egels) om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke locatie, zoals een woonwijk naar een rustige locatie, zoals het buitengebied. Werk ook op een langzaam tempo.

Conclusie

Uit de ecologische quickscan blijkt dat er geen negatieve effecten op bestaande natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden 'De Wilck' en 'Nieuwkoopse Plassen' en NNN-gebieden, worden verwacht. Wel is voor enkele soorten waarbij mogelijk de Wet Natuurbescherming en/of het natuurbeleid wordt overschreden vervolgonderzoek nodig. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer de betreffende werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de beschermde soorten en/of het beschermd gebied worden uitgevoerd. Het is goed mogelijk dat de werkzaamheden pas over een jaar of 2 à 3 plaatsvinden. De ecologische situatie op een perceel kan dan flink veranderd zijn. Op het moment dat duidelijk is wanneer de werkzaamheden zullen plaatsvinden zal per ontwikkeling in overleg met het ecologisch adviesbureau nader onderzoek worden uitgevoerd. In de quickscan is overigens aangegeven dat door de diverse ontwikkelingen naar verwachting geen onoverkomelijke situaties ontstaan, welke het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing in de weg staan.

4.7 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen.

Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water.

Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

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

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

In maart 2016 is het vijfde Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Dit plan geeft richting aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Het WBP is een belangrijk kader voor het jaarlijkse meerjarenperspectief. In het WBP geeft de waterbeheerder aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het doel is dat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Keur Rijnland 2015

Op 11 maart 2015 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland de Keur 2015 vastgesteld, die per 1 juli 2015 in werking is getreden. Per 10 juni 2016 is de wijziging hierop in werking getreden. Bij deze Keur is sprake van grote deregulering. Er is gebroken met de gangbare manier van regulering waarbij als uitgangspunt werd gehanteerd: alle handelingen in het watersysteem zijn zonder vergunning verboden. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan.

Situatie plangebied

Het plan omvat 26 ontwikkelingen, waarbij op 17 percelen sierteelt(gronden, -bebouwing en kassen) wordt gesaneerd en 12 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt (en het bouwcontingent voor ca. 10,5 woningen wordt gereserveerd), 16 voormalige bedrijfswoningen worden omgevormd tot regulier te bewonen woningen, twee sierteeltbedrijven uitbreiden door clustering van bouwrechten en één sierteeltbedrijf wordt omgevormd naar een niet-agrarisch bedrijf.

Om een nieuwe compensatiewoning te mogen bouwen dient het sierteeltbedrijf geheel te staken en minimaal het volgende te saneren:

- 1.000 m² bedrijfsbebouwing, of;
- 5.000 m² kassen of;
- 2,25 ha sierteeltgrond.

Deze oppervlaktes mogen worden gecombineerd.

Hieronder is een overzicht opgenomen van het oppervlak aan te saneren bedrijfsbebouwing en kassen en nieuw te bouwen compensatiewoningen per peilgebied. Voor het saneren van de sierteeltbedrijven ontstaat in totaal bouwcontingent voor 22,56 woningen. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van 12 woningen mogelijk, het overige bouwcontingent wordt gereserveerd. Het oppervlak aan te saneren bedrijfsbebouwing en kassen is velen malen groter dan het oppervlak aan nieuwe woningen. Hierdoor ontstaat minder verhard oppervlak, hetgeen een positieve bijdrage levert aan het gebied en de beleidsdoelen van het Hoogheemraadschap.

Peilgebied	Ontwikkelingen met sloop en nieuwbouw	Afname bebouwing en kassen	nieuwe woningen (±120m²)	Nieuwe bebouwing (m²)
Polder Groenedijk en Oostbroekpolder	Bent ten zuiden van 1 (Bentweg 29), 4, 16, Noordpolder 1, naast 11	1.430 m²	2	
Polder de Noordplas	Bent 27a, t.o.v. 27a, 29, Voorweg 34b, 81-83 Westzijdeweg 17, 27, 71	10.046 m²	7	
Rhijnenburgerpolder	Vierheemskinderenweg 12.	2.205 m²	1 *	
Polder Steekt	Toegangseweg 1a, 5	5.300 m²	2	
Totaal		18.981 m²	12	

*) Bij de sierteeltbedrijven aan de Gemeneweg 14 en Vierheemskinderenweg 2 wordt deels bedrijfsbebouwing en kassen ingeleverd hetgeen nu niet is meegerekend met afname bebouwing en kassen.

Conclusie

Het thema water geeft geen beperkingen voor het plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurobjecten en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister.

Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.



Afbeelding 18 uitsnede cultuurhistorische kaart provincie Zuid-Holland

Cultuurhistorische waardenkaart

In mei 2018 heeft de gemeente een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Deze cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid (o.a. planologische borging). Daarnaast kan het inspiratie bieden voor recreatie, erfgoededucatie en PR-marketingstrategieën of ruimtelijk ontwerp (inrichting en beheer).

De cultuurhistorische waardenkaart van Alphen aan den Rijn bestaat uit een aantal digitale producten. Allereerst betreft dit de kaartenset, bestaande uit kenmerkenkaarten voor landschap en gebouwd erfgoed, waarderingskaarten voor landschap en gebouwd erfgoed, een integrale ensemblekaart en een drietal themakaarten. In deze themakaarten wordt nader ingegaan op de aspecten militair erfgoed, Oude Rijn en kernen in de gemeente, en sierteelt in de regio Boskoop.

Voor de verschillende disciplines zijn er vele honderden waardevolle landschappen, landschapselementen, gebouwde objecten en stedenbouwkundige deelgebieden uit de analyse gekomen. Deze zijn verdeeld over een drietal waarderingsklassen: gemiddelde waarde, hoge waarde en zeer hoge waarde.

Het rapport vormt primair een toelichting op deze kaarten. In het laatste hoofdstuk worden bouwstenen voor gemeentelijk erfgoedbeleid gepresenteerd.

Situatie plangebied

Aan een aantal percelen uit onderhavig bestemmingsplan is op één of meerdere deelkaarten behorende bij de cultuurhistorische waardenkaart een aanduiding toegekend. Het betreft de volgende percelen en aanduidingen:

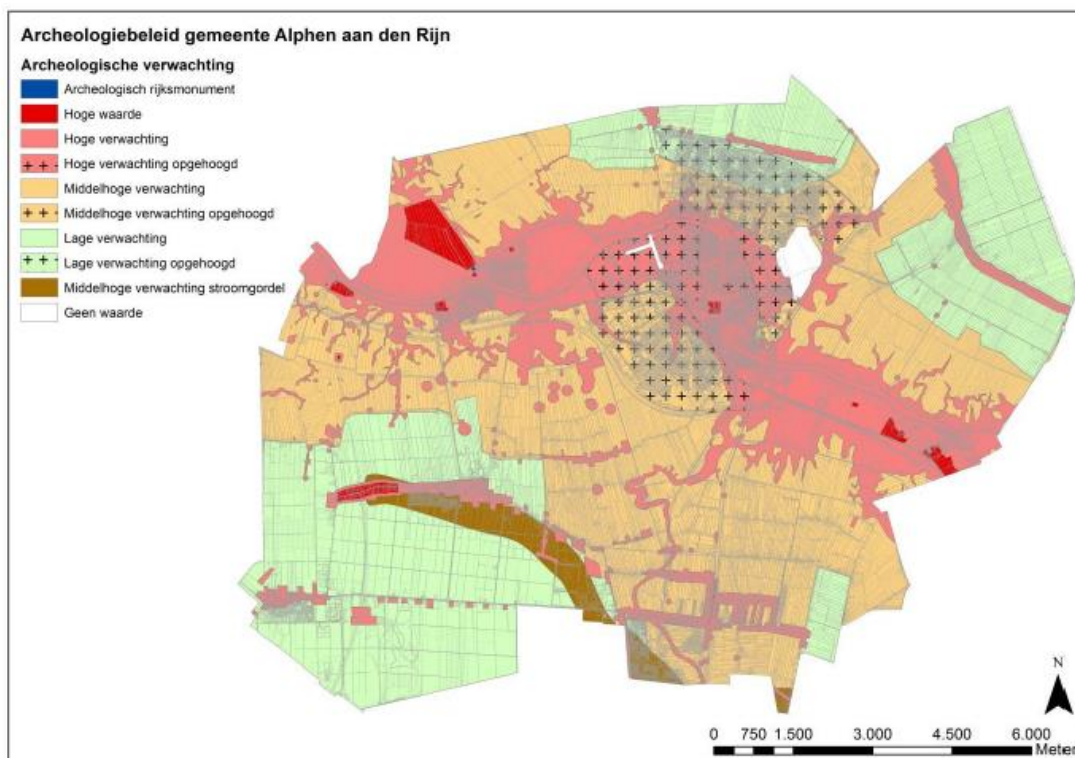
- Voorweg 81-83:
Op de kaart 'waardering landschap' is het deel van het perceel ter plaatse van de recreatiewoning aangeduid als 'hoog' (waterstaat) in verband met de aanduiding Molenboezem. Op de kaart 'oorlog en defensie' maakt het perceel onderdeel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'versperringsgebied'.
- Rietveldsepad 9b:
Op de kaart 'waardering landschap' is het perceel aangeduid als 'zeer hoog', maar bevat geen waardevolle kenmerken. Op de kaart 'waardering bouwkunst-stedenbouw' maakt het perceel deel uit van een gebied dat is aangeduid als 'gemiddeld' (bouwkunst), maar op het perceel staat geen bebouwing met waardevolle bouwkunst. Dat laatste is wel het geval op andere percelen in dat gebied.
- Westzijdeweg 71:
Op de kaart 'waardering bouwkunst/stedenbouw' is aan een kleine agrarische schuur achterop het perceel de aanduiding 'hoog' (bouwkunst) toegekend. De schuur is echter niet meer aanwezig.
- Gemeneweg 20:
Op de kaart 'waardering bouwkunst/stedenbouw' is aan de rijksmonumentale agrarische woning de aanduiding 'zeer hoog' toegekend.
- Vierheemskinderenweg 2:
Op de kaart 'waardering bouwkunst/stedenbouw' is aan hooiberg de aanduiding 'gemiddeld' toegekend.
- Kaart 'oorlog en defensie':
De percelen aan de Toegangseweg liggen binnen de aanduiding 'inundatiegebied OHW', de overige percelen zijn gelegen in 'inundatiegebied Leids Ontzet'.
- Kaart 'sierteelt':
Aan het perceel Voorweg 81-83 is de aanduiding 'sierteeltregio recent' toegekend en aan het Rietveldsepad 9b de aanduiding 'sierteelt' (stedenbouw/ensembles).

Het rapport behorende bij de cultuurhistorische waardenkaart staat voor dat bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en de historische karakteristieken waar mogelijk worden versterkt. Bij de onderhavige ontwikkelingen gaat het om het saneren of samenvoegen van sierteeltbedrijven en het bouwen van enkele nieuwe woningen. Hierbij worden de cultuurhistorische kenmerken niet aangetast. Bij de planvorming is juist rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waaronder via het opgestelde rapport met het ruimtelijke afwegingskader.

Het gebied waarin de ontwikkelingen plaatsvinden bevat meerdere archeologische en cultuurhistorische waarden. Onder andere staat aan de Gemeneweg de molen de Rooie Wip, waarbij een molenbiotoop geldt. Deze molenbiotoop is in het hiervoor geldende bestemmingsplan via regels beschermd. Die beschermingsregels zijn in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen en gekoppeld aan de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1'. Zodoende blijft de molenbiotoop op dezelfde wijze beschermd.

Archeologie

In de hiervoor geldende bestemmingsplannen zijn archeologische waardevolle zones beschermd via regels voor dubbelbestemmingen. In bijlage 1 is per perceel aangegeven welke dubbelbestemming en regels voor archeologie golden. Ondertussen heeft de gemeenteraad op 28 maart 2019 het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' vervangt de dubbelbestemmingen met regels in de voorgaande bestemmingsplannen. De dubbelbestemmingen en regels zijn gebaseerd op de zonering en het gewenste beschermingsniveau van de actualisatie archeologische beleidskaart (2017), zie ook afbeelding hieronder. Daarom zijn de dubbelbestemmingen met regels van het parapluplan overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen van nieuwe gebouwen en bouwwerken wordt aan deze bestemmingen en regels getoetst of er sprake is van archeologische (verwachtings)waarde en of onderzoek nodig is.



Afbeelding 19 archeologische beleidskaart

Conclusie

Het plan tast geen archeologische resten en cultuurhistorische waarden aan.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport (MER) wordt opgesteld. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Er kunnen meerdere aanleidingen zijn om een MER op te stellen:

- Indien de activiteit wordt genoemd in het Besluit milieueffectrapportage en uit een beoordeling blijkt dat er mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zijn;
- Indien niet kan worden uitgesloten dat de activiteit een significant effect heeft op Natura 2000 gebieden.

Onderhavig plan maakt de realisatie van 12 woningen mogelijk en valt onder de drempelwaarde van kolom 2 van bijlage D van het Besluit m.e.r., zodat het opstellen van een MER niet direct nodig is. Wel dient in algemene zin beoordeeld te worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Of er eventuele belangrijke of aanzienlijke milieugevolgen zijn, wordt bepaald aan de hand van de selectiecriteria uit de Europese richtlijn, Bijlage III. Deze criteria zijn:

- kenmerken van de ontwikkeling;
- plaats van de ontwikkeling;
- kenmerken van de potentiële effecten.

Kenmerken van de ontwikkeling

Het plan betreft het bouwen van 12 woningen in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling, waarbij ook sprake is van sanering van bedrijfspercelen.

Plaats van de ontwikkeling

De locaties waar de woningen worden gerealiseerd liggen in een bestaande verstedelijkte omgeving of bebouwingslinten met een gemiddelde of lagere bevolkingsdichtheid. Gevoelige natuurgebieden of andere gebieden die wettelijk zijn beschermd, liggen op een dusdanige grote afstand, dat deze ontwikkelingen daar geen negatieve invloed op hebben (zie quickscan ecologie, bijlage 5). De te saneren sierteeltbedrijven liggen allen buiten het sierteeltconcentratiegebied, zoals opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte. De sanering van de bedrijven heeft in het algemeen een positieve invloed op het landschap.

Kenmerken van de potentiële effecten

Gelet op het bovenstaande is er reden om aan te nemen dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De resultaten van de onderzochte milieuaspecten (zie vanaf paragraaf 4.1) onderbouwen deze conclusie. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het plan. Het uitvoeren van een m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan leidt niet tot significante gevolgen voor de leefomgeving en een milieueffectrapport is niet nodig.

4.10 Duurzaamheid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om in 2050 fossiele brandstofvrij en energie- en CO₂-neutraal te zijn. In het coalitieakkoord van april 2018 is gesteld dat het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 onverkort wordt uitgevoerd.

Ook is in het Actieprogramma Duurzaamheid de ambitie genoemd om koploper duurzaamheid van het Groene Hart te zijn. Om deze doelstellingen te bereiken stelt de gemeente dat nieuwbouw tenminste energieneutraal en bij voorkeur energieleverend is. De recent van kracht geworden Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) is van toepassing, waarin het schrappen van de aansluitplicht neer komt op het verbieden van de aansluiting van nieuwe gebouwen op het gasnet. Dit verbod is vanaf 1 juli 2018 van kracht.

In het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 noemt de gemeente nog enkele doelstellingen:

- Aanmoedigen van het gebruik van zonnepanelen, om er voor te zorgen dat het aantal aansluitingen verdubbeld is in 2020 ten opzichte van 2016;
- Verdubbelen (t.o.v. van 2014) van het opwekken van duurzame energie: in 2020 14% duurzame energieproductie;
- Aanpassen aan het veranderende klimaat, door onder meer waterberging bij bewoners en bedrijven en het ontharden van verhard oppervlak;
- Waarborgen van de leefbaarheid van de gemeente, door bijvoorbeeld het toepassen van groene daken en een groene inrichting;
- Transitie naar een circulaire economie: Alphen streeft ernaar in 2025 50% van de grondstoffen circulair in te zetten en in bouwprojecten meer hergebruikte materialen in te zetten, waaronder circulair beton.

Bij nieuwbouw liggen er kansen om duurzaam en CO₂-neutraal te bouwen. Andere duurzaamheidsaspecten zijn op zo'n moment ook eenvoudig te realiseren. Wettelijk gezien kan er geen verdere verduurzaming worden afgedwongen dan het Bouwbesluit. Door het vervallen van de aansluitplicht voor kleinverbruikers in de Wet voortgang energietransitie is het netwerkbedrijven niet meer toegestaan een aansluiting te realiseren op het aardgasnetwerk. Dit verbod is vanaf 1 juli 2018 van kracht. De gemeente zou gezien haar ambities wel afspraken met ontwikkelaars of zelfbouwers kunnen maken over verdergaande verduurzaming.

De belangrijkste kans voor verduurzaming bij de nieuw te bouwen woningen is te kiezen voor een duurzame wijze van verwarmen. Een goede optie voor verwarming en warmwatervoorziening zonder aardgas is een warmtepomp.

Dit is een efficiënte wijze van verwarming. In combinatie met lage temperatuurverwarming (bijvoorbeeld vloerverwarming) en een bodemwarmtewisselaar of warmte- en koudeopslag is het ook mogelijk op een energiezuinige wijze te koelen. Voor warmtepompen is subsidie beschikbaar (ISDE). Als een warmtepomp (nog) niet haalbaar is, wordt geadviseerd om in ieder geval tijdens de (ver)bouw voor te bereiden op een gasloze toekomst. Dit kan door vloerverwarming en/of extra isolatie toe te passen.

In het kader van een energie- en CO₂-neutrale gemeente is het van belang de kansen te benutten voor het opwekken van duurzame energie. Zonne-energie is een belangrijke en breed geaccepteerde optie. Geadviseerd wordt om te onderzoeken of zonnepanelen op het dak van de nieuw te bouwen en om te vormen woningen geplaatst kunnen worden, of ze in ieder geval hiervoor geschikt te maken. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de brochure

“Stappenplan duurzaam bouwen” uitgegeven over duurzame nieuwbouw voor ontwikkelaars en zelfbouwers.

Volgens het plan neemt het verhard oppervlak met circa 16.000 m² af en wordt nieuw grasland gecreëerd. Geadviseerd wordt om de mogelijkheden voor de toepassing van waterberging in deze gebieden te onderzoeken en indien mogelijk toe te passen.

Een herinrichting van het terrein biedt daarnaast een goede gelegenheid om waterdoorlatende bestrating toe te passen. Ook wordt geadviseerd om te onderzoeken of in aanvulling hierop groene daken gerealiseerd kunnen worden. Groene daken kunnen worden gecombineerd met zonnepanelen. Er zijn aanwijzingen dat de stroomopbrengst van zonnepanelen door zo’n combinatie hoger wordt.

Advies

- Kies voor een duurzame en aardgasvrije voorziening voor verwarming en warm tapwater. Een warmtepomp is hiervoor een goede optie.
- Benut de daken voor opwekking van zonne-energie of bereid deze voor op plaatsing van zonnepanelen.
- Pas open bestrating en groene daken toe voor zowel klimaatbestendigheid als leefbaarheid.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Hoofdpzet

Verbeelding

Aan de gronden van de voormalige bedrijfswoningen die worden omgezet naar regulier te bewonen woningen en gronden van de nieuw te bouwen compensatiewoningen is de bestemming 'Wonen' toegekend. Aan de woningen die als 'plattelandswoning' moeten worden aangemerkt hebben binnen de bestemming 'Agrarisch-sierteelt' een gelijknamige aanduiding gekregen. Aan de gronden die worden ingericht als grasland is de bestemming 'agrarisch (met waarden)' toegekend. Aan het perceel achter de Westzijdeweg 17 is de vervolgfunctie 'Bedrijf' in milieucategorie 2 toegekend.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 14) bevat de bestemmingsregels voor de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch – Grondgebonden Veehouderij', 'Agrarisch met waarde', 'Bedrijf', 'Wonen-1' en 'Wonen-2' alsmede voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' tot en met 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waterstaat – Waterkering'. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikel 15 tot en met 21) bevat de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 22 en 23) bevat de overgangs- en slotregels.

De regels zijn gebaseerd op de regels van de hiervoor geldende planologische regimes, te weten:

1. Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude
2. Bestemmingsplan Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp - eerste herziening
3. Bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat gemeenten een exploitatieplan vaststellen of een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten voor gronden waarop een bouwplan plaatsvindt om zodoende de kosten die de gemeente moet maken voor het betreffende bouwplan te verhalen. In artikel 6.2.1 Bro is bepaald welke ontwikkelingen als bouwplan worden aangemerkt. Hieronder wordt ook verstaan het realiseren van één woning. Daarom heeft de gemeente met alle initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en planschade. Hiermee zijn de plankosten anderszins verzekerd en bestaan er geen redenen meer om een exploitatieplan op te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (ontwerp)bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1. Bro overleg te worden gevoerd met andere overheden. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is naar de volgende vooroverleginstanties verzonden:

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

Beide instanties hebben gereageerd. Het Hoogheemraadschap heeft verzocht om de meest recente grenzen van de waterkeringen te hanteren in onderhavig bestemmingsplan en heeft de digitale kaarten hiervoor beschikbaar gesteld. Naar aanleiding van deze reactie zijn de grenzen, die waren overgenomen uit de bestaande ruimtelijke plannen, vervangen door de meest recente grenzen van de waterkeringen. De grenzen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn aangepast en veelal verruimd en de aanduiding 'Vrijwaringszone – dijk' is daarmee komen te vervallen.

De provincie heeft in haar reactie aangegeven in te kunnen stemmen met de ontwikkelingen op de percelen, maar nog niet met de nieuwe woning op de Bent 16. Verder heeft de provincie gevraagd of het niet beter is de compensatiewoningen, die in dit bestemmingsplan nog niet mogelijk worden gemaakt, omdat nog geen passende locatie is gevonden, uit het bestemmingsplan te houden. Het is wenselijk om in lijn met de geldende provinciale en regionale structuurvisie de sierteeltpercelen, die buiten het concentratiegebied liggen, alvast te saneren en de bestemming daarvan via dit bestemmingsplan te wijzigen. De compensatiewoningen zijn in deze toelichting benoemd en wanneer één of meerdere geschikte locaties is gevonden kunnen deze zowel de provincie als de gemeente ruimtelijk worden beoordeeld.

Voorts is op verzoek de kaartjes met de oude en nieuwe situaties waar nodig verduidelijkt.

Vervolgens heeft de provincie over enkele individuele percelen opmerkingen gemaakt. Dit betreft onder andere de Bent 16, Gemeneweg 20, Rietveldsepad 9b, Noordpolder 5, 11 en 17/19, Voorweg 34b, Westzijdeweg 27 en Vierheemskinderenweg 2. Op 5 oktober 2018 heeft de provincie nog een aanvullende reactie gegeven op de percelen vierheemskinderenweg 2 en 6 i.v.m. de molenbiotoop. Hieronder is per perceel aangegeven hoe met de reactie van de provincie is omgegaan:

- Bent 16: de onderbouwing voor de nieuwe woning is in bijlage 1 aangevuld;
- Gemeneweg 20: er is gekozen voor een plattelandswoning, omdat er in de huidige situatie geen sprake is van een directe relatie tussen de woning en het bedrijf;
- Rietveldsepad 9b: de tabel met bouwcontingent is aangepast;
- Noordpolder 5: er is gekozen voor een plattelandswoning, zodat toekomstig eventuele bewoning door derden zonder directe relatie met het bedrijf is toegestaan, hetgeen bevorderend kan werken voor de schaalvergroting;
- Noordpolder 11: de berekening van het bouwcontingent is aangepast;
- Noordpolder 17/19, zie Noordpolder 5;
- Voorweg 34b: enkele percelen die wel worden gesaneerd, maar op de verbeelding ontbraken, zijn aan de verbeelding toegevoegd;
- Westzijdeweg 27: Op 25 september 2018 heeft overleg plaatsgevonden tussen de provincie en de gemeente, waarin is toegelicht dat de bedrijfswoning reeds is toegestaan, omdat de agrarische beoordelingscommissie het bedrijf in het verleden als volwaardig heeft beoordeeld. Om de zichtlijnen ter plaatse te borgen is de woonbestemming op de verbeelding gewijzigd. Gezamenlijk is geconcludeerd dat de ontwikkeling op deze wijze doorgang kan vinden;
- Vierheemskinderenweg 2: Het wijzigen van het bouwvlak voor het sierteeltbedrijf aan de Vierheemskinderenweg 2 heeft in tegenstelling tot hetgeen de provincie aangeeft geen direct effect op de molenbiotoop. Het gaat om drie bestaande bouwvlakken die slechts worden samengevoegd. Alleen aan de zuidkant wordt het bouwvlak rechtgetrokken, zodat een logischer bouwvlak ontstaat. Daarbij wordt het toegestane oppervlak aan kassen met 25% verminderd. Er kan dus niet dichterbij de molen gebouwd worden dan in de huidige situatie. Doordat de oppervlakte wordt gereduceerd ontstaat een gunstigere situatie dan bestaand. Bovendien blijven de regels van de dubbelbestemming molenbiotoop gelden, zoals dat nu ook het geval is. Er kan dus nog steeds alleen binnen het nieuw toe te voegen bouwvlak worden gebouwd als ook voldaan wordt aan de regels van de molenbiotoop. Deze ontwikkeling heeft zodoende geen direct effect op de molenbiotoop. Zie onderstaande afbeeldingen en ook afbeeldingen 82 en 83 in bijlage 1.



Links bestaand bouwvlak en rechts nieuw bouwvlak

- Vierheemskinderenweg 6: besloten is op deze locatie toch geen nieuwe woning te realiseren. Het bouwcontingent van 0,6 wordt gereserveerd voor een ander project. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb vanaf 28 februari 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijzen indienen. Gedurende deze periode zijn zes zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in de 'Nota van zienswijzen' voorzien van reactie, welke als bijlage 6 van de toelichting aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Naar aanleiding van enkele zienswijzen is de verbeelding met betrekking tot de ontwikkeling Bentweg t.o. 27a aangepast, zodanig dat de indieners van de zienswijzen hiermee hebben kunnen instemmen. Tevens zijn enkele ondergeschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, welke ook staan vermeld in de 'Nota van zienswijzen'.



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