

Gemeente Alphen aan den Rijn

**Bestemmingsplan 'Herbestemmen
sierteelt buiten de contour 2021'**

Toelichting

Verantwoording

Plansoort	Bestemmingsplan		
Plannaam	Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021		
Identificatienummer	NL.IMRO.0484.hrsierteeltbdc2021-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	4 april 2022		
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@alphenaanndenrijn.nl
www.alphenaanndenrijn.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Procedure	6
1.3	Leeswijzer	8
2.	Planbeschrijving	9
2.1	Ligging plangebied	9
2.2	Ontwikkelingen.....	9
2.3	Beeldkwaliteit.....	26
3.	Beleid en regelgeving.....	30
3.1	Rijksbeleid.....	30
3.2	Provinciaal beleid	31
3.3	Gemeentelijk beleid.....	36
4.	Onderzoeken	38
4.1	Bodem.....	38
4.2	Geluid.....	40
4.3	Externe veiligheid	43
4.4	Luchtkwaliteit	46
4.5	Bedrijven en Milieuzonering.....	49
4.6	Natuur.....	53
4.7	Water.....	56
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	59
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling M.E.R.	62
4.10	Duurzaamheid.	63
5.	Juridische planbeschrijving	65
5.1	Algemeen.....	65
5.2	Hoofdopzet	65
6.	Uitvoerbaarheid	67
6.1	Economische uitvoerbaarheid	67
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	67

Bijlagen

1. Historische vooronderzoeken bodem, Grondslag
2. Historisch vooronderzoek bodem Voorweg 34b, Hoste Milieutechniek
3. Historisch vooronderzoek bodem Westzijdeweg 27, Hoste Milieutechniek
4. Akoestische onderzoeken, Cauberg Huygen
5. Akoestisch onderzoek bedrijven, Cauberg Huygen
6. Ecologische quickscan, Watersnip
7. Stikstofberekening, Stalbouw

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 kan worden bereikt door de zogenaamde Ruimte-voor-ruimte-regeling toe te passen. Daarnaast hebben de sierteeltbedrijven buiten het sierteeltconcentratiegebied bovendien geringere mogelijkheden om uit te breiden dan sierteeltbedrijven binnen het sierteeltconcentratiegebied. Het is wenselijk om deze bedrijven een toekomstperspectief te bieden.

In dat kader heeft de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop, die de belangen voor de sierteeltsector behartigt, in samenwerking met gemeenten en andere partners onderzocht welke sierteeltbedrijven, die buiten het sierteeltconcentratiegebied liggen, hun bedrijfsvoering willen wijzigen en daarmee een bijdrage kunnen leveren aan de ambitie in de ISV. In verschillende fases melden deelnemers zich aan, waarna een gezamenlijk bestemmingsplan wordt opgesteld voor de diverse ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan betreft 12 ontwikkelingen. In een tweetal gevallen wordt de zogenaamde Ruimte-voor-ruimte-regeling toegepast. Deze regeling houdt de sanering in van sierteeltbedrijven en alle bijbehorende bedrijfsbebouwing, waarvoor ter compensatie bouwcontingent ontstaat voor een nieuwe woning. Een vijftal initiatiefnemers benutten in dit bestemmingsplan bouwcontingent van sierteeltbedrijven die eerder (elders) zijn gesaneerd. Bij de overige vijf ontwikkelingen betreft het de aanpassing van het bedrijfsbouwvlak, de omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning, de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en twee keer het vergroten van de woonbestemming. Deze en eerdere ontwikkelingen hebben per saldo een gunstig effect op de ruimtelijke kwaliteit en dragen zodoende bij aan de ambitie van de ISV.

Voor het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit zijn de ontwikkelingen getoetst aan uitgangspunten en voorwaarden. Eerder is hiervoor in opdracht van de provincie en in samenwerking met de gemeenten in de Greenport, door het bureau Terra Incognita een rapport opgesteld. Hierin zijn algemene uitgangspunten voor de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling geformuleerd en voor een aantal percelen is toen een doorvertaling naar concrete voorwaarden gemaakt. Dit rapport is gebruikt bij het bestemmingsplan dat in 2019 is vastgesteld en waarin diverse sierteeltbedrijven buiten de contour zijn gesaneerd ('herbestemmen sierteelt buiten de contour'). Ook bij onderhavig bestemmingsplan is het genoemde rapport weer gebruikt bij de beoordeling van ontwikkelingen op ruimtelijke kwaliteit.

Het is niet mogelijk om de 12 ontwikkelingen op basis van de nu geldende planologische regimes mogelijk te maken. Om deze ontwikkelingen wel mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Procedure

Bestemmingsplannen/Beheersverordening

De percelen van de betreffende ontwikkelingen liggen in diverse bestemmingsplannen/beheersverordening van de gemeente Alphen a/d Rijn. In onderstaande tabel is aangegeven welke van toepassing zijn. Zoals hiervoor aangegeven passen de ontwikkelingen niet in de bestemmingsplannen/beheersverordening.

Naam plan	IDN	Vastgesteld	Percelen
Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude	NL.IMRO.0484.regels-VA01	31-3-2016	Dijk tussen 2a en 3 Ringdijk 3 Noordpolder 10 Westeinde 31-33, 32a, 39a, 39c/d Westzijdeweg achter 21- 23 en 27
Bestemmingsplan Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp - eerste herziening	NL.IMRO.0484.B153HDSierteelt1hr- VA02	23-11- 2017	Voorweg 34b,
Bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid	NL.IMRO.0484.B087buitengebalpzd- 0004	28-11- 2013	Toegangseweg 5
Beheersverordening Buitengebied Alphen West 2018	NL.IMRO.0484.Abgalphenwest-VA01	15-03- 2018	Heimansbuurt 2

Parapluplan archeologie

Voor de hele gemeente is op 28 maart 2019 het Parapluplan Archeologie vastgesteld. Basis voor dit parapluplan is de samengevoegde archeologische beleidskaart voor de hele gemeente. Deze kaart is vervolgens gebruikt om te bepalen waar dubbelbestemmingen Waarde Archeologie op worden genomen. Voor de onderhavige ontwikkelingen gelden de volgende dubbelbestemmingen Archeologie:

Perceel	Dubbelbestemming	Archeologisch onderzoek
Dijk tussen 2a en 3	Waarde – Archeologie 3	dieper dan 0,3 meter en groter dan 100 m2
Ringdijk 3	Waarde – Archeologie 3	dieper dan 0,3 meter en groter dan 100 m2
Noordpolder 10	Waarde – Archeologie 3 en 5	dieper dan 0,3 meter en groter dan 100 m2 en 10.000 m2
Westeinde 31-33	Waarde – Archeologie 2	dieper dan 0,3 meter
Westeinde 32a	Waarde – Archeologie 2	dieper dan 0,3 meter
Westeinde 39a	Waarde – Archeologie 2	Dieper dan 0,3 meter
Westeinde 39c	Waarde – Archeologie 2 en 3	dieper dan 0,3 meter
Westzijdeweg achter 21 en 23	Waarde – Archeologie 3 en 5	dieper dan 0,3 meter en groter dan 100 m2 en 10.000 m2
Westzijdeweg 27	Waarde – Archeologie 5	Dieper dan 0,3 meter en groter dan 10.000m2
Voorweg 34b	Waarde – Archeologie 3	dieper dan 0,3 meter en groter dan 100 m2
Toegangseweg 5	Waarde – Archeologie 4	dieper dan 0,3 meter en groter dan 1000 m2
Heimansbuurt 2	Waarde – Archeologie 3	dieper dan 0,3 meter en groter dan 100 m2

Parapluplan parkeren

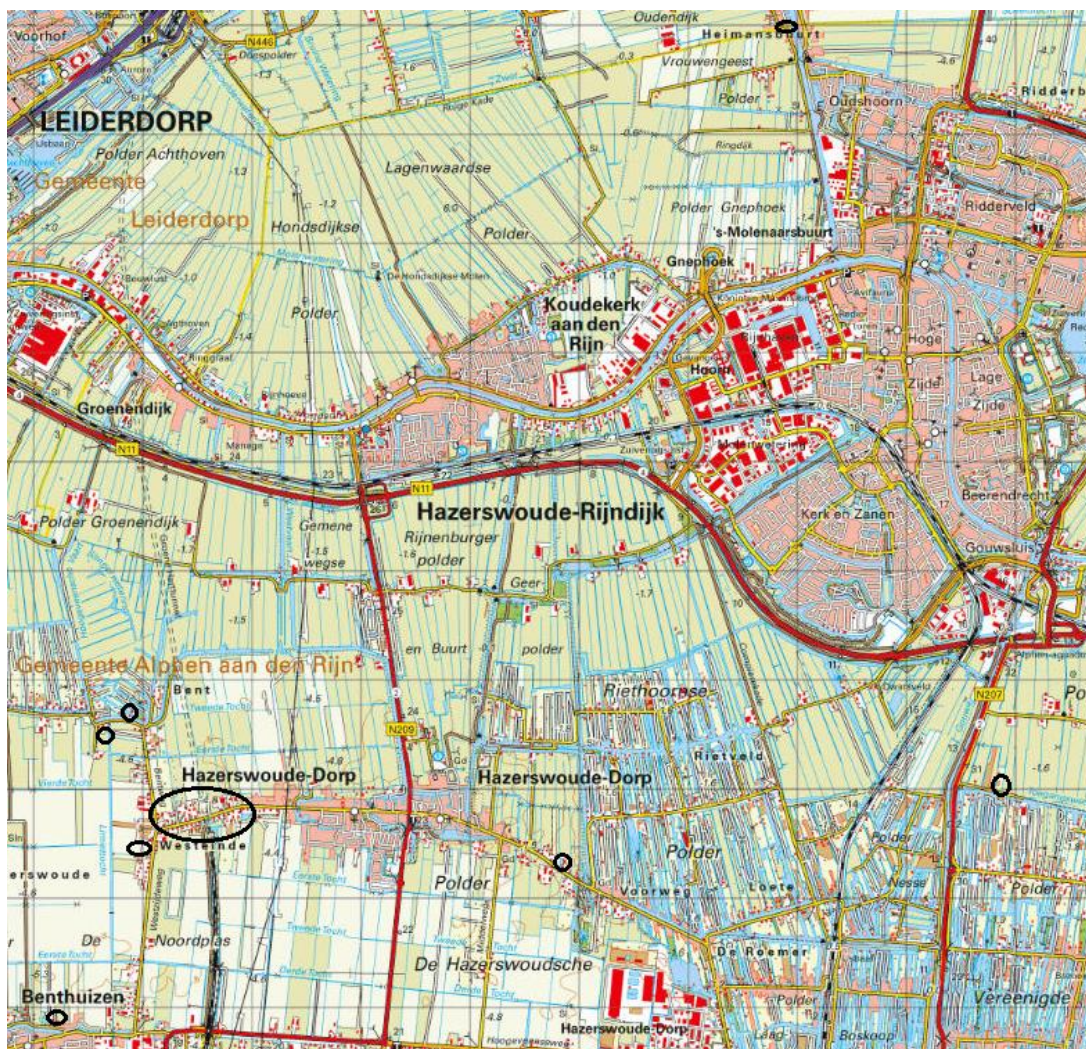
Voor de hele gemeente is op 17 september 2017 het Parapluplan Parkeren vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is, na het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening, een parkeerregeling vastgesteld voor de hele gemeente. In de regeling wordt verwezen naar de beleidsregels voor het stellen van parkeernormen.

Hiermee kan de gemeente bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik eisen blijven stellen aan het aantal parkeerplaatsen en plannen toetsen aan de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014', zoals door de raad op 28 mei 2015 is vastgesteld.

Voor alle ontwikkelingen waarbij sprake is van nieuwe woningen of een uitbreiding van mogelijkheden dient voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Procedure

De voorgestane ontwikkelingen zijn binnen de regels van dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Om dit bestemmingsplan te kunnen vaststellen dient een procedure te worden doorlopen. De eerste fase betreft het vooroverleg met andere overheden en instanties op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Vervolgens dient op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, in combinatie met afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht, 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.



Afbeelding 1 Omgeving plangebieden

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.

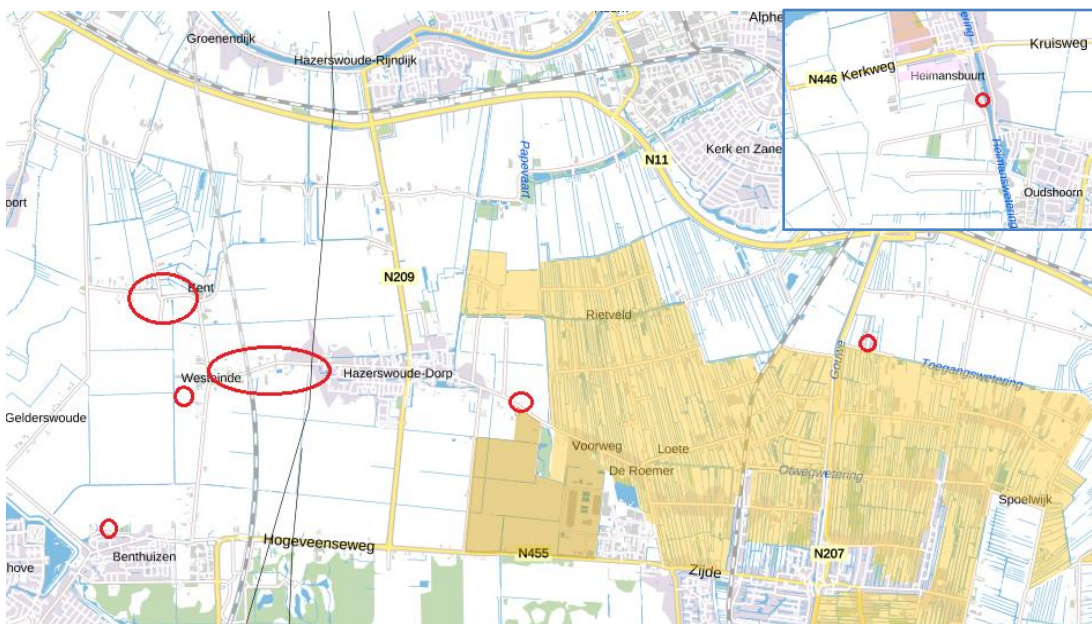
2. Planbeschrijving

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, met uitzondering van het perceel aan de Heimansbuurt 2. Tevens liggen de percelen allemaal buiten het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport regio Boskoop. Het betreft in totaal 12 percelen met sierteeltbedrijven, niet-agrarische bedrijven, een bedrijfswoning en percelen waarop ruimte bestaat voor een ontwikkeling.

Op afbeelding 1 is de globale ligging van de percelen weergegeven. Concreet betreft het de volgende locaties met bijbehorende percelen:

- Dijk tussen 2a en 3, Benthuisen;
- Heimansbuurt 2, Alphen aan den Rijn;
- Noordpolder 10, Benthuisen;
- Ringdijk 3, Hazerswoude-Dorp;
- Toegangseweg 5, Alphen aan den Rijn;
- Voorweg 34b, hazerswoude-Dorp;
- Westeinde 31-33, 32a, 39a, 39c/d, Hazerswoude-Dorp;
- Westzijdeweg achter 21-23 en 27.



Afbeelding 2 overzicht plangebieden ontwikkelingen (rood) en het sierteeltconcentratiegebied (geel)

2.2 Ontwikkelingen

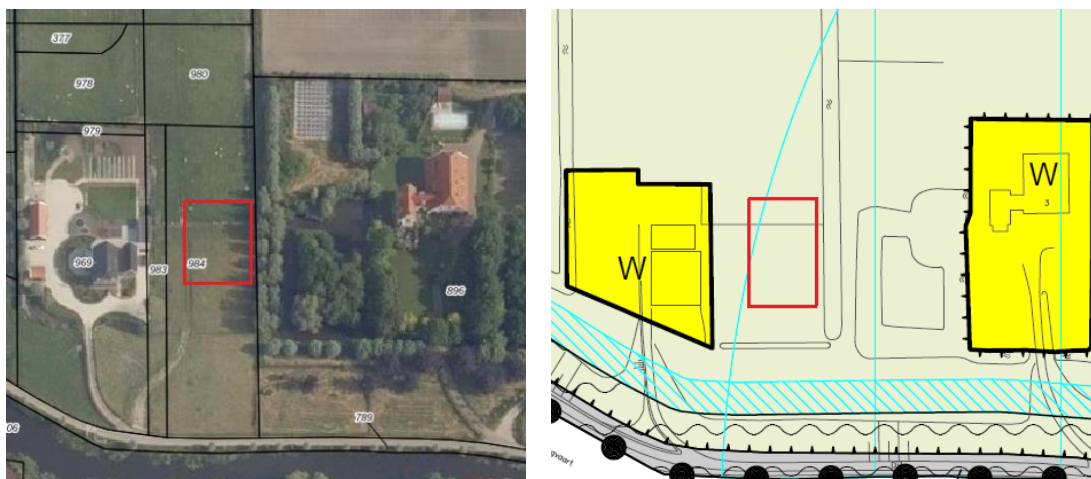
De ontwikkelingen betreffen de sanering van twee sierteeltbedrijven, de realisatie van tien compensatiewoningen, het aanpassen van een bouwvlak van een agrarisch aanverwant bedrijf, het uitbreiden van twee woonbestemmingen, de omzetting van een bedrijfswoning naar plattelandswoning en de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Alle ontwikkelingen zijn gerelateerd aan de sierteelt.

Enkele van de compensatiewoningen die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan komen tot stand met gebruikmaking van eerder vastgelegd bouwcontingent. Niet alle bouwcontingenten kunnen altijd op het 'eigen' perceel worden gerealiseerd. Dit heeft te maken met de mogelijkheid om deze woningen landschappelijke en stedenbouwkundig in te passen. Voor deze bouwcontingenten worden locaties gezocht waarop een woning wel goed inpasbaar is. De ruimtelijke kwaliteitswinst heeft dan al plaatsgevonden door sanering van de sierteeltbedrijven, waarbij deze percelen worden ingericht als grasland, waardoor enerzijds meer openheid ontstaat en anderzijds wordt het landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap.

Hierna zijn de ontwikkelingen per perceel beschreven.

Dijk tussen 2a en 3

Aan de Dijk in Benthuizen ligt tussen de woningen Dijk 2a en 3 een onbebouwde strook grond. Momenteel dient deze strook als ontsluiting voor de aangrenzende gronden. Aan deze strook grond is de bestemming agrarisch toegekend. Dit perceel biedt ruimte voor het toevoegen van één woning. Gezien de omgeving is het van belang dat de bebouwing met de nodige zorgvuldigheid wordt ingepast in het landschap, om zo de karakteristieken te behouden. Dit is mogelijk door de nieuwe woning aan te laten sluiten bij het bestaande bebouwingscluster. Het uitgangspunt van de gemeente, voor het realiseren van nieuwe woningen, is verder dat er een bouwcontingent beschikbaar is. Bij een eerdere bestemmingsplanherziening voor diverse ontwikkelingen in de gemeente Alphen, 'Bestemmingsplan herbestemmen sierteelt buiten de contour' (26 september 2019), is bouwcontingent gereserveerd om elders ingezet te kunnen worden. Dit bouwcontingent is ontstaan op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling, waarbij sanering van de sierteeltpercelen en de bestemmingsplanmogelijkheden aan o.a. de Noordpolder (naast) 11 heeft plaatsgevonden. De ruimte-voor-ruimteregeling geeft de mogelijkheid om het, door sanering ontstane bouwcontingent, op een andere locatie in te zetten. Van belang daarbij is dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert. Uit het hiervoor genoemde bestemmingsplan blijkt dat door de sanering op de locatie Noordpolder (naast) 11 sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst. Door de nieuwe woning zorgvuldig in te passen aan de Dijk, rekening houdend met de aanwezige karakteristieken, is per saldo sprake ruimtelijke kwaliteitswinst.



Afbeelding 3 en 4

Luchtfoto huidige situatie en uitsnede geldend bestemmingsplan

Landschappelijk inpassing

Voor deze ontwikkeling is door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse uitgevoerd naar de omgeving van de Dijk en de inpassingsmogelijkheden voor een nieuwe woning op de locatie Dijk tussen 2a en 3.

Uit de analyse blijkt dat het kenmerkend voor de Dijk en omgeving is dat aan de zuidzijde de Benthuizervaart ligt. Dit is een hoog liggende watergang met aan de noordzijde een lang grastalud wat doorkruist wordt door enkele toegangspaden naar de kavels. Deze kavels liggen op het lagere deel van de toenmalige droogmakerij. Wat opvalt in dit lage deel is dat de verkaveling, vormgegeven door smalle soms greppelachtige sloten, weinig of geen structuurdragende karakteristiek uitstralen in tegenstelling tot sloten in een veenweidegebied. Ook het landgebruik houdt zich veelal niet aan deze verkavelingsstructuur. Dit biedt flexibiliteit bij de (eventuele her)inrichting. Daarnaast bevinden zich aan de voet van de dijk erfclusters van verschillende afmeting en invulling. De invulling kan bestaan uit woningen, bijgebouwen en erfbeplanting van wisselende omvang. De breedte kan variëren van één tot enkele kavels breed. Zo zijn de clusters van Dijk 1 en Dijk 3 het grootst en 2 en 2A het smalst. Ook de diepte van de kavels varieert. Deze bevindingen bieden perspectief bij de eventuele herinrichting. De erfclusters zijn niet aaneengesloten maar liggen los van elkaar, waardoor doorzichten van de dijk richting het achterland mogelijk zijn. Ook de hoogte ligging van de dijk ten opzichte van het achterland draagt in positieve zin bij aan het doorzicht.

Uit de analyse blijkt verder dat een woning op de locatie Dijk tussen 2a en 3 vanuit stedenbouwkundige en landschappelijk oogpunt goed kan worden ingepast. Daarbij gelden wel de volgende voorwaarden/uitgangspunten:

- Doorzichten van verschillende breedte die zich manifesteren respecteren en zoveel mogelijk behouden.
- Rooilijnen van de woningen staan met enige marge in lijn met elkaar en met bijgebouwen in de tweede lijn. Een uitzondering is Dijk 3, hierbij ligt de woning op grotere afstand van de dijk.
- Dijk 3 is met meerdere aspecten een uitzondering. Voorbeelden zijn de grootte van de cluster en de streekeigen bosachtige uitstraling. De nieuwe woning dient zich hierbij aan te sluiten.
- Toegangspaden naar het achterland vanaf de dijk zo veel mogelijk beperken en verdelen over het dijktalud.
- Nieuwe woning opnemen in een verbreding van een bestaande erfcluster. Het adres Dijk 3 is daarvoor het meest geschikt vanwege de grootte van de erfcluster.
- Erfbeplanting van de nieuwe woning dient zich te conformeren aan bovengenoemde criteria en zich aan te sluiten bij de bosachtige uitstraling kavel van Dijk 3, dusdanig dat dit als één erfcluster wordt ervaren. Het type beplanting bestaat uit streekeigen soorten.
- Het is van belang de kavel tussen woning 2A en 3 aan de zijde van woning 2A zo open mogelijk te houden en inrichten als weiland begrensd door een hekwerk aan de westzijde en een sloot met streekeigen bomenlaan sloot aan de oostzijde, dit om het doorzicht naar het achterland zo open mogelijk te houden.

Bovenstaande uitgangspunten zijn, door Lagendijk, uitgewerkt in onderstaande schets.



Schets uit landschapsstudie (rapport Lagendijk, d.d. 16-9-2019) met nieuwe woning (oranje)

Ruimtelijke kwaliteit

Om de karakteristieken van de omgeving van De Dijk te behouden is het van belang dat de bebouwing met de nodige zorgvuldigheid wordt ingepast. Bij het opstellen van de verbeelding en regels is daarom uitgegaan van de schets en uitgangspunten uit de landschapsstudie. Zo ligt het bouwvlak voor de nieuwe woning in het verlengde van de woning Dijk 2a, waarbij ook de diepte van het bouwvlak (ca. 16,5 meter) tevens is beperkt, globaal gezien tot de achtergevel van deze woning. Op deze wijze is geborgd dat de nieuwe woning in dezelfde rooilijn als de andere woningen komt te staan. De nieuwe woning mag ook niet meer bedragen dan 750 m³. Het bouwvlak voor de nieuwe woning maakt deel uit van het woonerf, dat een oppervlak heeft ca. 1.000 m². De achterste grens van het woonerf ligt globaal gezien halverwege de woning aan de Dijk 3 en op een afstand van iets meer dan 50 meter. Het perceel Dijk 3 is een groen cluster waar veel (opgaand) groen en een waterpartij aanwezig is. Om aan te sluiten op dit groene karakter zal het nieuwe woonerf worden omringd met gebiedseigen beplanting, bijvoorbeeld knotwilgen en elzen. De gronden tussen de rijbaan en het nieuwe woonerf behouden de agrarische bestemming met de bestaande dubbelbestemming waterkering en de vrijwaringszone dijk. Om aan te sluiten op de beeldkwaliteit van de bebouwing aan de Dijk krijgt de nieuwe woning een ingetogen architectuur, met een terughoudend kleurgebruik met donkere, of donkerrode accenten en een stoer karakter met een kap dwars op de dijk.

Daarnaast is getracht rekening te houden met het uitzicht vanuit de bestaande woningen. Doordat de nieuwe woning direct naast de woning op nr. 2a moet worden gerealiseerd, zijn de zichtlijnen vanuit deze woning ook zoveel mogelijk gerespecteerd. Door het nieuwe woonerf wat breder te houden loopt deze niet verder door dan ongeveer halverwege de woning Dijk 3. Dat zorgt er voor dat ten noordwesten van de Dijk 3 geen bebouwing kan worden opgericht. Tevens is tussen de nieuwe woning en de bestaande woning Dijk 3 al veel (opgaand) groen en een waterpartij aanwezig en wordt nieuwe beplanting rond het nieuwe woonerf aangebracht. Dit zorgt voor een zachter beeld op de nieuwe bebouwing.

Voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteitswinst geldt dat de sanering van de herkomstlocatie van het bouwcontingent, Noordpolder (naast) 11, heeft geleid tot grote kwaliteitswinst. Er is een aanzienlijke hoeveelheid sierteeltgronden gesaneerd en ook de bijbehorende ruime (bouw)mogelijkheden uit het voormalige bestemmingsplan zijn geschrapt. Zo was aan het perceel een bouwvlak toegekend, waarbinnen een bedrijfswoning met bijbehorende

bouwwerken kon worden gerealiseerd, 300 m² aan kassen en ook nog overige bedrijfsbebouwing. Bovendien kon het gehele perceel worden gebruikt als sierteeltkwekerij. Het saneren van sierteeltgronden buiten het door de provincie aangewezen sierteeltconcentratiegebied zorgt op zichzelf al voor een aanzienlijke kwaliteitswinst. In dit geval gaat het om gronden die van de Noordpolder helemaal tot de dwarswetering lopen. Deze gronden zullen worden ingericht als grasland, waardoor deze weer de uitstraling krijgen van veenweidegebied.

Extra bijkomstigheid is dat deze sanering niet op zichzelf staat. Langs de Noordpolder zijn in hetzelfde bestemmingsplan nog een aantal percelen gesaneerd en mogelijk volgen er meer. Hierdoor is de mogelijkheid ontstaan dat in de toekomst een nieuw aansluitend stuk veenweidegebied ontstaat. Deze ontwikkeling is zeer gewenst, omdat deze gronden midden in het door de provinciale aangewezen 'groene buffer' liggen en direct grenzen aan het Natura 2000-gebied De Wilck. Hierdoor ontstaat er direct grenzend aan het Natura 2000-gebied een nieuw veenweidegebied dat meer geschikt kan zijn voor onder andere weidevogels. Dat heeft positieve effecten op de doelen van het natura-2000 gebied en mogelijk op voorkomende weidevogels.

Het inzetten van het bouwcontingent aan de Noordpolder (naast) 11 is niet gewenst vanwege de ambitie om het veenweidegebied te herstellen en de doorzichten naar dit gebied zoveel mogelijk te behouden en herstellen. Op deze locatie kan tevens het verschil worden ervaren tussen de laaggelegen droogmakerij ten zuiden van Noordpolder en het noordelijk gelegen veenweidegebied, dat een stuk hoger ligt. Op deze locatie staat bovendien nog geen bedrijfswoning, waardoor het aanwezige doorzicht behouden blijft.

Er is daarom gezocht naar een geschiktere locatie voor het realiseren van de compensatiewoning. In dit geval is gekozen voor de locatie aan de Dijk. Deze locatie ligt aan de rand van de kern Benthuizen en aan de rand van de 'groene buffer, waardoor de impact op het landschap geringer is. De Dijk bestaat uit meerdere bebouwingsclusters. Het toevoegen van een woning kan het karakter hiervan versterken, mits de woning zorgvuldig wordt ingepast. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde landschapsstudie. Onder meer is bij de situering van de nieuwe woning en het woonerf rekening gehouden met de overwegende rooilijn en is aangesloten op het groene karakter van het perceel aan de oostzijde. Door gebiedseigen beplanting rondom het nieuwe woonerf toe te voegen wordt het bijzondere groene karakter versterkt. Tegelijkertijd blijven de verschillende breedtes tussen de bebouwingsclusters en het zicht op het achterliggende gebied, mede door de hoge ligging van de dijk, behouden. De hoge ligging van de dijk zorgt er ook voor dat de weidse ruimte kan blijven worden ervaren. Per saldo is bij de sanering van de Noordpolder (naast) 11 en de realisatie van de nieuw woning sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst.



Afbeelding 5 *luchtfoto met globaal nieuwe bestemming*



Afbeelding 6 *verbeelding met nieuwe bestemming*

Heimansbuurt 2

Aan de Heimansbuurt staat ten noorden van de woning Heimansbuurt 2 een oude boerenschuur. Voorheen stond op dit perceel meer agrarische bebouwing. De huidige gebouwen staan langs de Heimanswetering, die in verbinding staat met de Oude Rijn en het Braassemermeer. Het plangebied betreft de gronden onder en rondom de boerenschuur. Binnen het plangebied geldt de bestemming bijbehorend erf bij woningen.

De gronden ter plaatse van de boerenschuur biedt ruimte voor het realiseren van een nieuwe woning in het bestaande bebouwingslint van de Heimansbuurt. De initiatiefnemer wil op deze locatie een woning van 600 m³ realiseren en heeft hiervoor 0,8 bouwcontingent nodig. Door de sanering van het betreffende perceel ontstaat 0,1 bouwcontingent. Daarnaast wordt 0,51 contingent gebruikt van de locatie Vierheemskinderenweg 12. Voor het overige contingent wordt nog een invulling gezocht.

Bij een eerdere bestemmingsplanherziening voor diverse ontwikkelingen in de gemeente Alphen, 'Bestemmingsplan herbestemmen sierteelt buiten de contour' (26 september 2019), is bouwcontingent gereserveerd om elders ingezet te kunnen worden. Dit bouwcontingent is ontstaan op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling, waarbij sanering van de sierteeltpercelen aan o.a. de Vierheemskinderenweg 12 heeft plaatsgevonden. Door deze sanering is op deze locatie sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. Het bouwcontingent wordt nu ingezet om de nieuwe woning aan de Heimanswetering te realiseren.

Aan dit deel van de Heimansbuurt zijn al meerdere (bedrijfs)woningen aanwezig. De nieuwe woning kan hier zorgvuldig worden ingepast. Door het slopen van de boerenschuur, die geen monumentale waarde heeft, en het terugbouwen van een in het bebouwingslint passende nieuwe woning verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Het behouden van een doorkijk naar de wetering voegt kwaliteit toe en biedt de mogelijkheid om het water vanaf de openbare weg te beleven. De woning wordt daarom ook iets kleiner dan gebruikelijk, te weten 600 m³.



Afbeelding 7 en 8

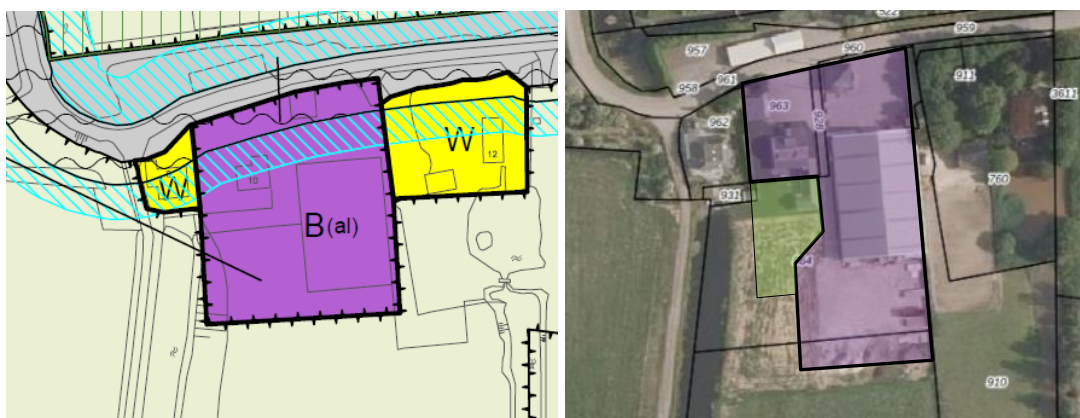
Uitsnede geldend bestemmingsplan en luchtfoto met nieuwe bestemming

Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak waarin de woning wordt gerealiseerd. De woning mag maximaal 600 m³ worden. De gronden ten zuiden van daarvan en de strook langs de rijbaan krijgen de bestemming 'Groen'. Het perceel behoudt daarnaast de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering.

Noordpolder 10

Aan de Noordpolder 10 is een agrarisch loonbedrijf gevestigd. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'. De eigenaar heeft in verband met de bedrijfsvoering de wens om het bouwvlak achter de bestaande grote loods uit te breiden.

Hiervoor in de plaats wordt het stuk bouwvlak aan de zuidwestzijde ingeleverd. Hierdoor ontstaat meer ruimte achter de bestaande loods en is er geen bedrijfsbebouwing meer mogelijk direct achter de bestaande bedrijfswoning. Het bouwen van bedrijfsgebouwen in elkaars verlengde zorgt voor meer openheid naar het landschap. Toekomstige bedrijfsbebouwing zal minder zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dan wanneer in het huidige bouwvlak wordt gebouwd. De ontwikkeling verbetert hierdoor dan ook de ruimtelijke kwaliteit.



Afbbeelding 9 en 10 Uitsnede geldend bestemmingsplan en luchtfoto met nieuwe bestemmingen

Ringdijk 3

Aan de Ringdijk 3 is een sierteeltbedrijf gevestigd met langs de Ringdijk een bedrijfswoning en twee bedrijfsgebouwen. Doordat de beeldkwaliteit van alle gebouwen hoogwaardig is en allen gegroepeerd staan rond een gezamenlijk erf vormt het een fraai ensemble. Aansluitend is aan de achterzijde een sierteeltperceel van ca. 1,5 ha aanwezig.

De initiatiefnemer wenst de ruimte-voor-ruimte-regeling toe te passen. Door de sanering van het sierteeltbedrijf en de sierteeltgronden ontstaat 0,68 bouwcontingent, zie onderstaande tabel. De initiatiefnemer wenst in beide bestaande bedrijfsgebouwen een woning te realiseren, dus twee nieuwe woningen in totaal. Het overige benodigde bouwcontingent (1,32) koopt de initiatiefnemer nog. Dat dient bouwcontingent te zijn van een project waar eerder sanering heeft plaatsgevonden. Doordat daar eerder sanering heeft plaatsgevonden is er per saldo sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst.

Te saneren	Oppervlak gebouw (factor 1000 m ²)	Oppervlak kas (factor 5000 m ²)	Oppervlak gronden (factor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond E 2571			170 m ²	
Sierteeltgrond F 64			7.135 m ²	
Sierteeltgrond F 65			7.210 m ²	
Sierteeltgrond H 343			640 m ²	
Sierteeltgrond E 40			180 m ²	
Totaal bouwcontingent			15.335 m²	0,68

Aan het erf met de drie woningen wordt de bestemming 'Wonen' toegekend, zodat hier reguliere bewoning is toegestaan. De aansluitende gronden worden bestemd als 'Tuin' en de achtergelegen (voormalige) sierteeltvelden behouden de bestemming 'Agrarisch', maar zonder de mogelijkheid voor (bedrijfsmatige) sierteelt.



Afbeelding 11 Uitsnede geldend bestemmingsplan

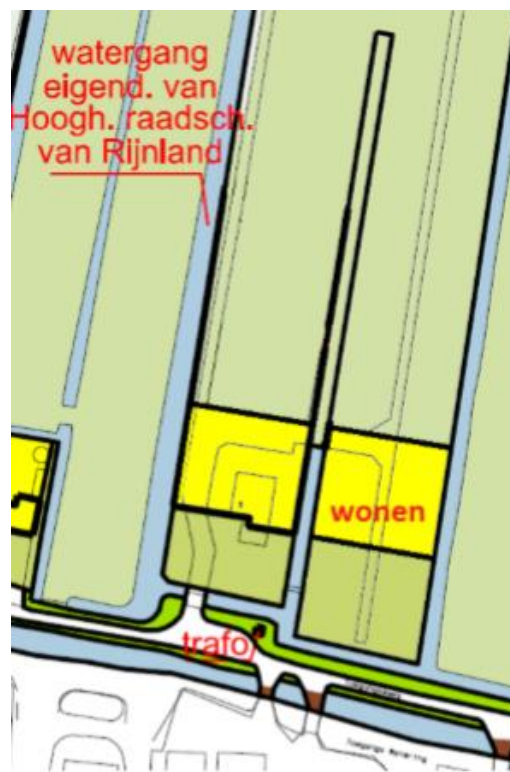


Afbeelding 12 Luchtfoto met nieuwe bestemmingen

Toegangseweg 5

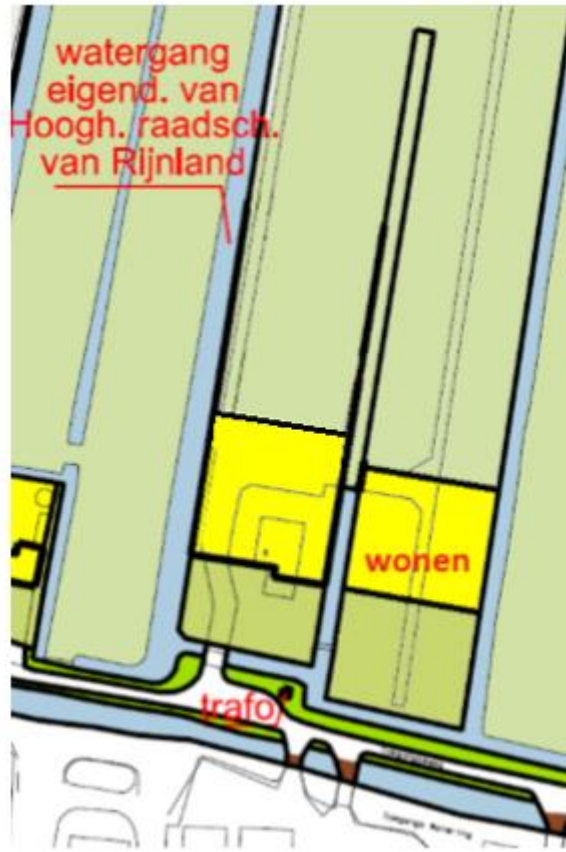
Aan de Toegangseweg 5 staat een woning met daarachter een weilandperceel. Voorheen was hier een sierteeltbedrijf gevestigd. Deze locatie is opgenomen in de eerdere bestemmingsplanherziening 'Bestemmingsplan herbestemmen sierteelt buiten de contour' (26 september 2019). Hierin is de sanering van het sierteeltbedrijf opgenomen en is het hierdoor ontstane bouwcontingent, conform de ruimte-voor-ruimte regeling, vastgelegd. In ruil voor de sanering is een bouwcontingent ontstaan van 1,22. Eén bouwcontingent is al in hetzelfde bestemmingsplan benut voor de realisering van een nieuwe woning direct ten oosten van bestaande woning. Aan het bestaande erf van de Toegangseweg 5 is toen de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak toegekend. De bestaande schuur ten noorden van de woning is daar toen buiten gelaten.

De initiatiefnemer heeft nu de wens om die schuur van 250 m² te behouden en te gebruiken als bijgebouw bij de bestaande woning. Dit is mogelijk door middel van inzet van het resterende 0,22 bouwcontingent uit de eerdere bestemmingsplanherziening. De resterende benodigde 0,03 contingent wordt afgenomen van de eigenaar van de locatie Vierheemskinderenweg 12. Deze locatie is ook opgenomen in de eerdere herziening 'Bestemmingsplan herbestemmen sierteelt buiten de contour'. De schuur past zowel qua omvang als uiterlijk in het gebied.



Afbeelding 13 en 14

Uitsnede geldend bestemmingsplan en huidige inventarisatiekaart



Afbeelding 15 en 16 Luchtfoto met aangepaste bestemming en nieuwe inventarisatiekaart

Voorweg 34b

Deze locatie is opgenomen in de eerdere bestemmingsplanherziening 'Bestemmingsplan herbestemmen sierteelt buiten de contour' (26 september 2019). In dit bestemmingsplan is achter de woning aan de Voorweg 34b een ruim bouwvlak voor een compensatiewoning opgenomen. Deze woning is mogelijk gemaakt door toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling en het daardoor ontstane bouwcontingent. Door de sanering van het sierteeltbedrijf met bijbehorende gronden is 3,62 bouwcontingent ontstaan. Zoals gezegd is in de eerdere herziening 1 woning mogelijk gemaakt. Het overige bouwcontingent is gereserveerd om elders ingezet te worden.

Na vaststelling van de eerdere herziening heeft de initiatiefnemer de wens geuit om niet 1, maar 2 nieuwe woningen te realiseren op de locatie. Het bestaande ruime bouwvlak biedt namelijk voldoende ruimte voor het realiseren van nog een woning. Voor deze extra woning wordt het bouwcontingent gebruikt dat is vastgesteld in de eerdere herziening. Om ervoor te zorgen dat de tweede woning goed kan worden ingepast, wordt het bestaande bouwvlak 7,5 meter richting de weg uitgebreid. Daardoor wordt het bouwvlak ca. 22 meter breed en 57,5 meter lang. De nieuwe woning mag maximaal 750 m³ bedragen. Tevens is aan de omliggende gronden de bestemming 'Tuin' toegekend, aangezien deze gronden niet meer voor agrarische doeleinden zullen worden gebruikt.



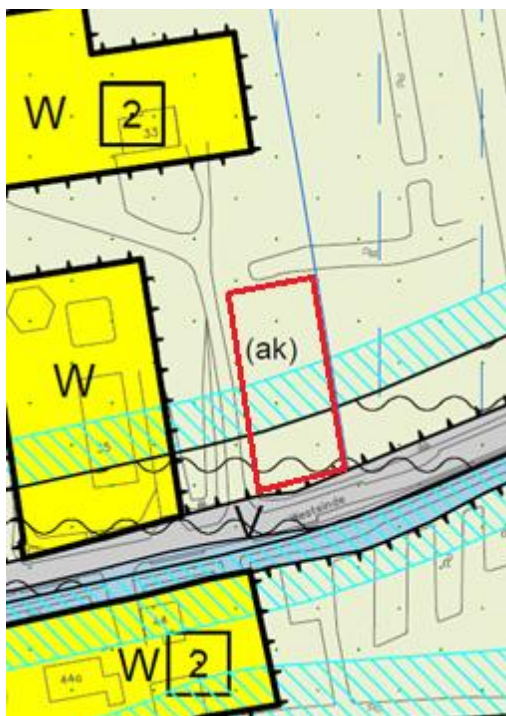
Afbeelding 17 en 18 Uitsnede geldend bestemmingsplan en nieuwe bestemming

Westeinde 31-33

Aan het Westeinde ligt ten oosten van de woning Westeinde 35 een grasperceel. Hier geldt momenteel de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'akkerbouw'. Op dit perceel is kan een nieuwe woning in het bestaande bebouwingslint worden ingepast.

De initiatiefnemer wil de woning, met gebruikmaking van eerder gereserveerd bouwcontingent, realiseren. Dit bouwcontingent is ontstaan door de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling en het hierdoor ontstane bouwcontingent is vastgelegd in de eerdere bestemmingsplanherziening 'Bestemmingsplan herbestemmen sierteelt buiten de contour' (26 september 2019). Het benodigde bouwcontingent koopt de eigenaar van de eigenaar van Noordpolder 1. Door de eerdere sanering is op die locatie sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst.

Om de nieuwe woning goed in het bebouwingslint in te passen wordt de woonkavel in de breedte beperkt en zo dicht mogelijk aan de naastgelegen oprit gesitueerd, zodat het doorzicht aan de oostzijde wordt behouden. De woonkavel krijgt de bestemming 'Wonen' en bedraagt ongeveer 1.000 m². Deze kavel komt te liggen tussen de bestaande oprit en de HSL-zone. Daarnaast is een bouwvlak opgenomen, waardoor de woning in lijn met de naastgelegen woning wordt gerealiseerd. De woning mag maximaal 750 m³ bedragen.



Afbeelding 19 en 20 Uitsnede geldend bestemmingsplan en nieuwe bestemming

Westeinde 32a

Aan het Westeinde 32a is een sierteeltbedrijf gevestigd met langs de weg de bedrijfswoning en daarachter enkele schuren en loodsen. Achter deze schuren en loodsen liggen de kassen en de sierteeltgronden. De initiatiefnemer wil de ruimte-voor-ruimte-regeling toepassen en het bedrijf met alle bebouwing saneren. Ter compensatie hiervoor wil de initiatiefnemer een nieuwe woning realiseren op het perceel.

Door de sanering van het sierteeltbedrijf en alle gronden en opstallen ontstaat in totaal 1,83 bouwcontingent, zie onderstaande tabel. De initiatiefnemer wenst achter de bestaande bedrijfswoning twee nieuwe woningen te realiseren, waarbij beide woningen een inhoud krijgen van maximaal 500 m³. Hiervoor benut initiatiefnemer 1,33 bouwcontingent. Het overige bouwcontingent wordt gereserveerd voor andere projecten. Door sloop van alle bebouwing en sanering van de sierteeltgronden ontstaat een aanzienlijke kwaliteitswinst. Er ontstaat meer openheid en de sierteeltgronden worden weer ingericht als grasland.

Te saneren	Oppervlak gebouw (factor 1000 m ²)	Oppervlak kas (factor 5000 m ²)	Oppervlak gronden (factor 22.500 m ²)	Bouwcontingent
Sierteeltgrond E 2192			2.395 m ²	
Sierteeltgrond E 2354			5.275 m ²	
Sierteeltgrond E 2356			5.685 m ²	
Sierteeltgrond E3328			445 m ²	
Sierteeltgrond E 2387			14 m ²	
Sierteeltgrond E 2388			2.386 m ²	

Totaal sierteeltgrond			16.200 m²	0,72
Kaslods			128 m ²	
Bedrijfsruimte			216 m ²	
Koelhuis			315 m ²	
Totaal gebouwen			659 m²	0,66
Kas 1			179 m ²	
Kas 2			2.064 m ²	
Totaal kassen			2.243 m²	0,45
Totaal bouwcontingent				1,83

Aan de woonerven voor de (bedrijfs)woning en de twee nieuwe woningen wordt de bestemming 'Wonen' toegekend. De achterliggende sierteeltgronden krijgen de bestemming 'Agrarisch', zonder mogelijkheden voor (bedrijfsmatige) sierteelt. Daarnaast wordt de geldende vrijwaringszone – dijk aan de voor- en achterzijde van het perceel overgenomen. Het bouwvlak komt op 3 meter van de erfgrans te liggen met het naastgelegen sierteeltbedrijf. Met de eigenaar van dit bedrijf, Westeinde 32, heeft overleg plaatsgevonden en heeft met de ontwikkeling ingestemd. Om de nieuwe woningen voldoende af te schermen en het bedrijf niet in haar activiteiten te beperken wordt een geluidsscherm langs de gehele oostelijke zijde van het bouwvlak gerealiseerd. Het geluidsscherm dient ca. 28 meter lang en 2 meter hoog te zijn en is geborgd via een aanduiding op de verbeelding en de regels.



Afbeelding 21 en 22

Uitsnede geldend bestemmingsplan en nieuwe bestemmingen

Westeinde 39a

Aan het Westeinde 39a is een sierteeltbedrijf gevestigd met langs de weg de bedrijfswoning en daarachter een loods en sierteeltgronden. De wens bestaat om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Het sierteeltbedrijf heeft ten westen een eigen ontsluiting, waardoor er geen verkeersbewegingen plaatsvinden nabij de woning. Er zijn geen belemmeringen voor het omzetten van de woning. De woning krijgt de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak. Omdat de woning los gekoppeld wordt van het agrarische bedrijf, wordt aan de achtergelegen strook grond met de bestemming 'Agrarisch' de aanduiding ("0") toegevoegd, zodat er geen bedrijfswoning meer mogelijk is.



Afbeelding 23 en 24 Uitsnede geldend bestemmingsplan en nieuwe bestemming

Westeinde 39c

Aan het Westeinde 39c is een sierteeltbedrijf met een bedrijfswoning aanwezig. De initiatiefnemer wenst de bedrijfswoning om te zetten naar een zogenaamde plattelandswoning, zodat deze regulier mag worden bewoond. Er bestaan geen belemmeringen met betrekking tot de omzetting van de woning. De woning krijgt in dit bestemmingsplan daarom de aanduiding 'plattelandswoning' toegekend. De woning behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast wordt het bouwvlak iets aangepast, zodat alle bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te staan.



Afbeelding 25 en 26 Uitsnede geldend bestemmingsplan en nieuwe bestemming

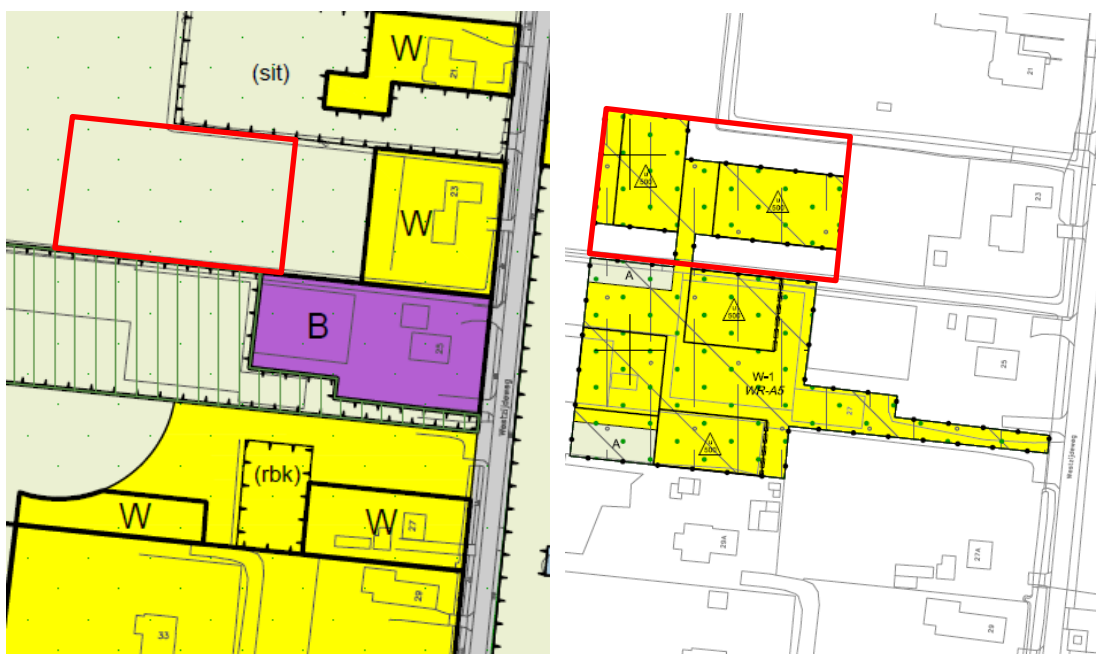
Westzijdeweg achter 21 en 23

Aan de Westzijdeweg liggen achter de woningen Westzijdeweg 21 en 23 twee graspercelen. Deze percelen hebben momenteel de bestemming 'Agrarisch'. Op deze percelen is ruimte voor het realiseren van twee nieuwe woningen.

De initiatiefnemer wenst deze twee woningen van elk 500 m³ te realiseren door middel van de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. Om deze woningen te realiseren is in totaal 1,33 bouwcontingent benodigd. Dat bouwcontingent koopt initiatiefnemer van derden aan en wat afkomstig is van eerdere sanering van andere locaties. De initiatiefnemer 0,53 bouwcontingent aan dat afkomstig is van de sanering van de Bentweg 3 en 0,80 van de Westzijdeweg 17, beiden in Hazerswoude-Dorp. Bij een eerdere bestemmingsplanherziening voor diverse ontwikkelingen in de gemeente Alphen, 'Bestemmingsplan herbestemmen sierteelt buiten de contour' (26 september 2019), is dit bouwcontingent gereserveerd om elders ingezet te kunnen worden. Door deze sanering is per saldo sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. Het genoemd bouwcontingent wordt nu ingezet om de twee woningen achter de Westzijdeweg 21 en 23 te realiseren.

De woningen kunnen goed in het landschap en de omgeving worden ingepast. Dit komt omdat de bebouwing op de naastgelegen percelen, zowel aan de west- en oostkant, redelijk ver het landschap in staat. De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats via het zuidelijk gelegen perceel, die ook deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. De achtergrens van de noordelijke woonkavel wordt gelijk aan de achtergrens van de woonpercelen aan de Westzijdeweg 29-33.

De woonkavels krijgen de bestemming 'Wonen'. De woningen mogen maximaal 500 m³ bedragen en de overige maatvoeringen en regels zijn afgestemd op de omgeving, zodat de woning zo veel mogelijk aansluit op de bebouwing in de omgeving.



Afbeelding 27 en 28

Uitsnede geldend en nieuw bestemmingsplan met plangebied (rood)

Westzijdeweg 27

Aan de Westzijdeweg 27 was voorheen een sierteeltbedrijf gevestigd. Deze locatie is opgenomen in de eerdere bestemmingsplanherziening 'Bestemmingsplan herbestemmen sierteelt buiten de contour' (26 september 2019). Hierin is de sanering van het sierteeltbedrijf opgenomen en is de bestemming van de locatie gewijzigd naar 'Wonen' met de mogelijkheid om twee woningen te bouwen. Daarnaast is het resterende bouwcontingent gereserveerd. De eigenaar heeft, om voldoende ruimte te creëren voor de twee nieuwe woningen, een stukje grond van het naastgelegen perceel gekocht (kadastraal E 3323). In de vorige herziening is dit stuk grond niet bestemd als 'Wonen', waardoor het realiseren van een woning op dit deel in strijd is met de herziening. In dit bestemmingsplan wordt dit perceel alsnog bestemd als 'Wonen'. Daarnaast is nog eens goed gekeken naar het plan en is besloten in plaats van 2 woningen 3 woningen te realiseren. Het betreft dan 1 woning van 750 m³ en 2 woningen van 500 m³. Deze wijziging betekent dat er in totaal 2,33 contingent nodig is ($1 + 0,66 + 0,66$). De eigen locatie levert 2,25 contingent op (1,25 door sanering en 1 bedrijfswoning). Dit betekent dat er nog een tekort is van 0,08 contingent. Dit zal worden aangekocht. Omdat er nog geen overeenkomst is afgesloten zal voor de 3^e woning een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. Hierin zal worden opgenomen dat de omgevingsvergunning pas kan worden verleend als er sprake is van voldoende bouwcontingent.



Afbeelding 29 Uitsnede geldend bestemmingsplan



Afbeelding 30 Aangepaste bestemming

De woningen kunnen goed worden ingepast aangezien aan beide kanten al bebouwing aanwezig is of kan worden gebouwd. De grootste woning zal in het midden en meer naar achter komen te liggen. De 2 kleinere woningen komen meer naar voren aan weerszijde van de grotere woning te liggen. Achter de 2 kleinere woningen zal een deel van de woonbestemming worden omgezet naar Agrarisch.

2.3 Beeldkwaliteit

In opdracht van de provincie en in samenwerking met de gemeenten in de Greenport is ten behoeve van een eerder plan voor de sanering van sierteeltbedrijven buiten het sierteeltconcentratiegebied een ruimtelijk afwegingskader opgesteld door het bureau Terra Incognita. 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) met bijbehorende waarden kwaliteitscriteria opgesteld. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn aan deze kwaliteitscriteria beoordeeld. De kwaliteitscriteria zijn:

1. *Behoud openheid/weidsheid*

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

2. *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.

3. *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.

4. *Linten blijven linten*

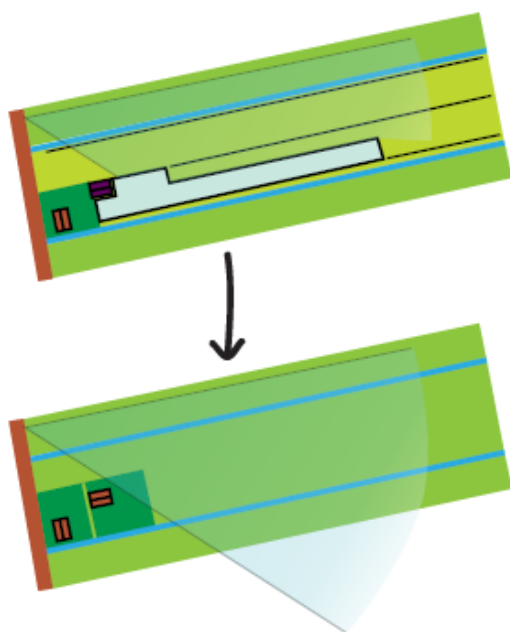
- De lineaire vorm van linten is een kwaliteit.
- De bebouwing heeft bij voorkeur contact met de omgeving. De achterzijde van de bebouwing heeft een uitzicht op het landschap en vanaf de weg of waterloop is de voorzijde te zien.
- Linten hebben een groen karakter.
- In de linten zijn doorzichten mogelijk 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 ontwikkelingen van de initiatiefnemers zijn beoordeeld 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).

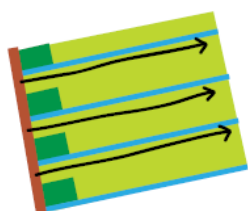
Uitgangspunten voor compensatiewoningen sierteelt

Om de sanering sierteeltbedrijven buiten het sierteeltconcentratiegebied haalbaar te maken wordt in de Ruimte voor ruimte-regeling ter compensatie van de sanering bouwcontingenten voor nieuwe woningen toegekend. Deze regeling houdt in dat er één bouwcontingent voor een woning wordt toegewezen voor elke sanering van 5.000 m² kas, 1.000 m² bedrijfsbebouwing of 2,25 ha sierteeltgrond, welke ook mogen worden gecombineerd. Voor het realiseren van de nieuwe woningen zijn uitgangspunten opgesteld, die hieronder schetsmatig zijn weergegeven.

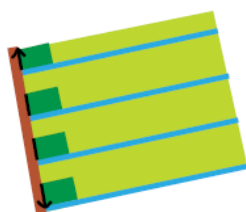


Weghalen van sierteelt (bv. kassen) voor een beter herkenbare rand tussen landschapseenheden.

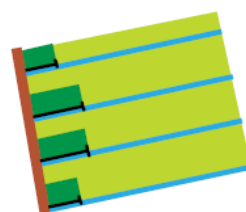
Saneren van de sierteelt om meer openheid en eenheid in het landschap te krijgen.



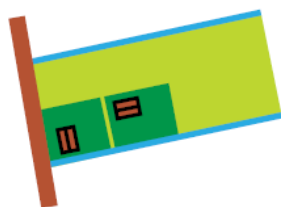
Behoudt zichtmogelijkheden vanaf lint.



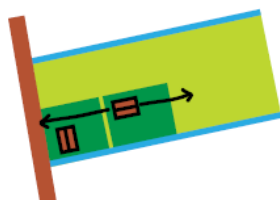
Ritme van bestaande erven in lint als uitgangspunt voor nieuw erf.



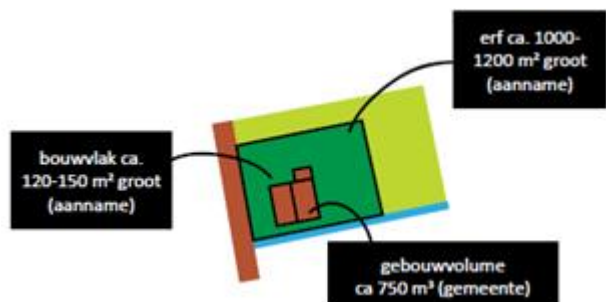
Diepte van bestaande erven in lint als uitgangspunt voor nieuw erf.



Bij schakeling van erven aan elkaar, woning-schuur combinatie als uitgangspunt.



Nieuwe woning heeft zicht op weg en achterland.



Afbeelding 31 Schetsmatige weergave uitgangspunten

Ontwikkelingen

In het algemeen geldt dat het saneren van een sierteeltbedrijf tot een meer open landschap leidt. 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. Het saneren van deze sierteeltbedrijven en het schrappen van de mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan voorkomt dat er toekomstig weer kassen en bedrijfsbebouwing kunnen worden opgericht.

Dit bestemmingsplan bevat de sanering van twee riante sierteeltbedrijven aan het Westeinde 32a en de Ringdijk 3. Met het bouwcontingent dat daaruit voortvloeit realiseren de initiatiefnemers compensatiewoningen op de eigen percelen. De compensatiewoning aan het Westeinde 32a is gepositioneerd achter de bestaande (bedrijfs)woning. Hier staat momenteel nog bedrijfsbebouwing. Dit zorgt er voor dat hier geen openheid verloren gaat en op de achterliggende sierteeltpercelen, die verder de polder in liggen, wel openheid ontstaat. Aan de Ringdijk 3 realiseert de initiatiefnemer de compensatiewoningen in de bestaande markante bedrijfsgebouwen, die aan het erf van de bestaande (bedrijfs)woning staan. Ook hier geldt dat dit niet leidt tot verlies aan openheid. Het saneren van de achterliggende sierteeltvelden zorgt er voor het herstel van de veenweidegronden en meer eenheid in de polder.

De initiatiefnemers van zes ontwikkelingen zetten bouwcontingent in die door eerdere sanering van sierteeltbedrijven (buiten het sierteeltconcentratiegebied) zijn ontstaan. Bij vijf ontwikkelingen wordt een compensatiewoning gerealiseerd en bij één woonperceel wordt het bouwcontingent ingezet voor het mogelijk maken van een schuur bij de woning. Bij het inpassen van de nieuwe compensatiewoningen is rekening gehouden met de hierboven beschreven algemene uitgangspunten. De compensatiewoningen mogen een inhoud hebben van ten hoogste 750 m³ en is het erf ten hoogste ca. 1.000 m². Hierbij is ten behoeve van een betere inpassing ook rekening gehouden met bestaande situatie in de lint en op de percelen, waarbij een geringe afwijking mogelijk is.

Voor wat betreft de nieuwe compensatiewoning aan de Dijk is op basis van de uitgevoerde landschapsstudie er voor gekozen om het nieuwe woonerf aan te laten sluiten op het groene cluster van het ten oosten gelegen perceel. Het nieuwe woonerf wordt rondom voorzien van gebiedseigen beplanting, zoals knotwilgen en elzen. Hierbij wordt aangesloten op de begroeiing aan weerszijden. Het in beperkte mate en zorgvuldig toevoegen van woonbebouwing en groen zorgt er voor dat het karakter van de Dijk met bebouwingsclusters en het groene cluster aan de oostzijde van de planlocatie worden versterkt en tegelijkertijd de ruimte en het weidse karakter vanaf de Dijk kan blijven worden ervaren. De hoge ligging van de dijk ten opzichte van het achterland helpt daarbij.

Bij het aanpassen van het bouwvlak voor het agrarisch aanverwant bedrijf aan de Noordpolder 10 is overwogen dat het verplaatsen van het bouwvlak voor bedrijfsbebouwing van achter de bestaande woning naar achter de bestaande bedrijfsbebouwing leidt tot meer openheid en zicht vanaf de openbare weg. Tevens leidt het tot een betere scheiding en ordening tussen de woonfunctie en de bedrijfsfunctie.

In twee gevallen wordt de functie van de bedrijfswoning gewijzigd naar plattelandswoning (Westeinde 39c) en burgerwoning (Westeinde 39a). Omdat de bedrijfswoningen niet meer strikt noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering en het bestaande woningen betreffen bestaat vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit geen bezwaar tegen de omzetting naar reguliere bewoning.

3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Rijksbeleid**

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020 en bevat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de volgende generaties.

De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen.

In de NOVI is het gebied rondom Boskoop aangeduid als Greenport. Greenports zijn belangrijk voor economie en de banen en innovatie. Vanwege de beperkt beschikbare ruimte in Nederland moet zorgvuldig met de ruimte worden opgegaan. Gezocht moet worden naar het optimaliseren van het huidige ruimtegebruik. Maar waar nodig zal ruimte beschikbaar worden gesteld voor de verdere ontwikkeling en omschakeling naar een duurzame, circulaire economie van o.a. de Greenports.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht opgenomen van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

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 bevat 12 ontwikkelingen en maakt 10 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

Provinciaal Omgevingsbeleid

Op 20 februari 2019 is het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland vastgesteld en nadien zijn enkele herzieningen vastgesteld. Dit Omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving en bestaat uit twee kaderstellende instrumenten, de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. In de programma's is beschreven hoe de provincie haar beleid wilt realiseren.

Met het omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft de provincie richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de maatschappelijke en provinciale opgaven.

Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie vervangt de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de volgende (wettelijke verplichte) (beleids)visies: Duurzaamheid en Milieu, Cultureel Erfgoed en Basisvoorzieningen Cultuur, regionale economie en energie, Groen en het Programma Groen. Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet.

De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- de introdactie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing, dat een uitnodigend perspectief bevat en geen eindbeeld, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven;
- een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving, die via de digitale raadpleegomgeving toegankelijk zijn.

Zuid-Holland is in meerdere opzichten strategisch gelegen en we leven in een tijd van grote ingrijpende veranderingen. Globalisering, klimaatverandering, demografische trends en nieuwe technologie zorgen voor een ongekende dynamiek. Zuid-Holland is extra kwetsbaar voor al deze veranderingen. De richting van de Omgevingsvisie is duidelijk: een sterk, slim en schoon Zuid-Holland. De provincie wil die stap samen andere partners zetten.

De provincie wil meer ruimte en vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provinciale ambities zijn de kaders waarbinnen zij ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. De zes ambities van de Omgevingsvisie zijn:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluit zij aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De omgevingskwaliteit bestaat uit de volgende onderdelen:

1. een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland;
2. een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit;
3. een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie, energievoorziening.

Het Omgevingsbeleid is gericht op het voortdurend werken aan een goede omgevingskwaliteit. In dat kader implementeert de provincie een beleidscyclus en ontwikkelt zij een monitoringssystematiek.

Kaarten

Het plangebied van dit bestemmingsplan is op de diverse kaarten van de Omgevingsvisies voorzien van een aantal algemene en enkele specifieke aanduidingen. Hieronder is ingegaan op de specifieke aanduidingen die in relatie tot de ontwikkelingen relevant zijn.

Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën

De beleidskeuze is gericht op de waarborging van ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen. Ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Onder het kopje Omgevingsverordening is hier nader op ingegaan.

Groene buffer

Het gebied tussen de N11, N209 en de Hoogeveensweg is aangeduid als 'Groene buffer'. Dergelijke gebied worden beschouwd als overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap. De provincie wil het contrast tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte behouden. Daarom zijn deze gebieden aangewezen als groene buffer en als zodanig beschermd.

Conclusie

Het plan past binnen de provinciale omgevingsvisie.

Provinciale Omgevingsverordening

De provinciale Omgevingsverordening maakt deel uit van het provinciale omgevingsbeleid en bevat regels ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze regels hebben elk een werkingsgebied, welke is weergegeven op de bijbehorende kaarten. Hieronder is ingegaan op de aanduidingen op de kaart en bijbehorende regels die relevant zijn voor het plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in te gaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte. Dit bestemmingsplan maakt 10 nieuwe woningen mogelijk en wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Voor de motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1.

Provinciale vaarwegen

Het perceel aan de Heimansbuurt 2 ligt binnen de indicatief aangegeven vrijwaringszone van de Heimanswetering, dat een provinciale vaarweg is. Binnen deze zone zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits rekening wordt gehouden met het gebruik van de Heimanswetering voor vaarverkeer en het beheer en onderhoud. In de verordening is bepaald dat de beschermingszone bij een recht vaarwegvak een breedte heeft van 10 meter. Het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt daarom ten minste 10 meter uit de bestaande oever.

Gezien de brede rechtstaat van de vaarweg en de bestaande bebouwing langs de oever wordt er van uitgegaan dat het oprichten van bij de woning behorende bebouwing, zoals schuurtjes, binnen de vrijwaringszone niet leidt tot belemmeringen voor het gebruik en de bescherming van de vaarweg. Wel wordt opgemerkt dat diep wortelende en hoog opgroeiende beplanting en opstallen, zoals botenhuizen of bergingen, direct langs de oever moet worden voorkomen. Dit is geborgd via de van toepassing zijnde regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Regionale waterkering

De percelen Noordpolder 10, Westeinde 31-33, Westeinde 32 en Westeinde 39a zijn deels aangeduid als regionale waterkering klasse III en de rijbaan en de aangrenzende gronden van de Heimansbuurt als klasse IV. De regels verwijzen naar de Legger regionale keringen van het Hoogheemraadschap. In hoofdstuk 4.8 (Water) is hier nader op ingegaan. In lijn met de verordening is aan de betreffende gronden de aanduiding de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' toegekend, waaraan beschermingsregels zijn gekoppeld.

Het blijkt dat een aantal locaties binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering ligt, zie [kaart](#). Voor het uitvoeren van handelingen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering dient de initiatiefnemer instemming en een vergunning te verkrijgen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De initiatiefnemer dient er rekening mee te houden dat er geen bebouwing, objecten, vlonders, steigers etc. mogen worden gebouwd in de 1,5 m brede kruin van de waterkering. De *middenkruinlijn* is te vinden via bovenstaande link. Ook moeten alle bouwwerken inclusief de fundering en isolatie (m.u.v. palen) boven het leggerprofiel en het profiel van vrije ruimte blijven.

Archeologische waarden

De percelen aan het Westeinde liggen binnen de aanduiding 'Archeologische waarden'. Dit zijn gebieden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde en de Romeinse Limes. Op grond van de Omgevingsverordening geldt er een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij (uit onderzoek blijkt dat) de archeologische waarden niet worden aangetast. De gemeente dient voor de aangeduide gronden een bestemmingsplan vast te stellen die regels bevat ter bescherming van de archeologische waarden. Dit heeft de gemeente gedaan via een paraplu bestemmingsplan, zie ook hoofdstuk 1.2. Op grond van die regels zijn de archeologische waarden beschermd. Die archeologische dubbelbestemmingen met beschermingsregels zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

Ruimtelijke kwaliteit en bescherming categorieën

Alle percelen, met uitzondering van de Heimansbuurt 2 en de Voorweg 34b, liggen binnen de aanduiding van een beschermingscategorie. De percelen ten westen van de N209 liggen binnen de aanduiding 'Groene buffer' en de Toegangseweg 5 ligt binnen de aanduiding 'Belangrijk weidevogelgebied'. Aan deze aanduidingen zijn regels gekoppeld. Deze regels houden in dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- de ruimtelijke ontwikkeling past 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 meest relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn samengevat:

- 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.

Gebiedsprofielen

De richtpunten van de kwaliteitskaart zijn verder uitgewerkt in diverse Gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. Deze gebiedsprofielen hebben geen juridische status maar dienen ter inspiratie bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gebiedsprofielen Gouwe Wiericke, Hollandse Plassengebied en met name Wijk en Wouden. In de gebiedsprofielen zijn per thema ambities geformuleerd. De ambities zijn op hoofdlijn gericht op het behouden en waar mogelijk verder ontwikkelen van de (ruimtelijke) kwaliteiten.

Hieronder zijn relevantie ambities van de diverse gebiedsprofielen opgesomd, welke allen betrokken zijn bij de planvorming voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan:

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

Toetsing

In hoofdstuk 2.3 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. Tevens blijkt uit hoofdstuk 2.2 dat de ontwikkelingen per saldo leiden tot meer ruimtelijke kwaliteit, zoals tot een meer open veenweidegebied. Hiervan is ook sprake wanneer een compensatiewoning wordt gerealiseerd met bouwcontingent dat ontstaan uit een eerdere sanering van een sierteeltbedrijf elders. Bij de ontwikkelingen worden onder andere de verkavelingspatronen en beeldbepalende (lengte)sloten behouden en is de nieuwe bebouwing ingepast in de maat en schaal van de bestaande bebouwingslinten of wordt aangesloten op de karakter van de omgeving. De ontwikkelingen voldoen hiermee aan de kwalificatie 'inpassen'. Dit zorgt er ook voor dat het gebied, dat is aangemerkt als groene buffer, als zodanig blijft behouden. Het saneren van grote sierteeltpercelen met bijbehorende bouwmogelijkheden midden in de groene buffer zorgt immers voor het herstellen en meer open maken van het veenweidegebied. Dit heeft positieve effecten, ook al zijn rondom deze percelen soms nog andere sierteeltbedrijven aanwezig. Want als de omliggende bedrijven in toekomst ook gaan stoppen zal een robuuster open gebied ontstaan. Door kleinschalige nieuwe bebouwing in

de vorm van een compensatiewoning toe te staan en deze zorgvuldig in te passen kan tegelijkertijd ook het karakter worden behouden. Het is hierbij denkbaar dat de nieuwe bebouwing ook in het stedelijk gebied of aan de randen landt. Bij deze laatste zijn doorzichten naar het achterliggende gebied en het weidse karakter van belang. Het is daarbij niet wenselijk om alle doorzichten dicht te zetten en het weidse karakter op te heffen. Voorbeeld hiervan is de zorgvuldige toevoeging van een compensatiewoning aan een bestaand bebouwingscluster aan de Dijk. Deze locatie ligt aan de rand van Benthuisen en de groene buffer. Het bouwcontingent is afkomstig van een locatie, Noordpolder (naast 11), midden in de groene buffer. Door sanering van de sierteeltgronden op deze locatie en het tegelijkertijd schrappen van de ruime bouw mogelijkheden is sprake van een aanzienlijke kwaliteitswinst. Bovendien heeft het positieve effecten voor het aangrenzende Natura 2000-gebied De Wilck. Ook het laten landen van het bouwcontingent aan de rand van de groene buffer in plaats van er midden in levert een bijdrage. Op deze wijze wordt de schaal en het karakter van de waardevolle groene buffer behouden en kan het blijven fungeren als onmisbare 'tegenhanger' van de stedelijke dynamiek en verdichting.

Conclusies

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

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

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

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 de Bodematlas van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) blijkt dat percelen als volgt zijn aangeduid:

- Dijk naast 2a: Bodemfunctieklasse is landbouw/natuur evenals de ontgravings- en toepassingskaarten.
- Heimansbuurt 2: Bodemfunctieklasse landbouw/natuur evenals de ontgravings- en toepassingskaarten.
- Noordpolder 10: Ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijfsbouwvlak is de bodemfunctieklasse landbouw/natuur evenals op de ontgravings- en toepassingskaarten.
- Ringdijk 3: Ter plaatse van de nieuwe woningen is de bodemfunctieklasse wonen en ter plaatse van de tuin landbouw/natuur. Op de ontgravingskaart bovengrond hebben de nieuwe woning de aanduiding industrie, terwijl de locaties op de toepassingskaart ondergrond zijn aangeduid als wonen. Op beide toepassingskaarten zijn de locaties als wonen aangeduid. Diffuse spoed: verkennend onderzoek bij wonen. Tevens aandachtsgebied bodemlood.
- Toegangseweg 5; Ter plaatse van de schuur is de bodemfunctieklasse landbouw/natuur. Op de ontgravingskaart bovengrond is de locatie aangeduid als industrie. Op de ontgravingskaart ondergrond is de locatie aangeduid als landbouw/natuur evenals op beide toepassingskaarten. Diffuse spoed: verkennend onderzoek bij wonen. Hier is een bodemonderzoeksrapport aanwezig ten behoeve van sanering in 2019, waaruit blijkt dat de locatie geschikt is voor de functie wonen.
- Voorweg 34b; Bodemfunctieklasse wonen ter plaatse van uitbreiding woonvlak. Ontgravingskaart bovengrond is industrie, terwijl Ontgravingskaart ondergrond wonen is. De toepassingskaarten geven wonen aan. Diffuse spoed: verkennend onderzoek bij wonen en aandachtsgebied bodemlood. Voor dit perceel is een bodemonderzoeksrapport aanwezig ten behoeve van sanering in 2019, waaruit blijkt dat de locatie geschikt is voor de functie wonen. Sindsdien hebben er geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Daarom is er geen nader onderzoek nodig. Het eerdere rapport is als bijlage bijgevoegd.
- Westeinde 31-33: Bodemfunctieklasse is landbouw/natuur evenals de ontgravings- en toepassingskaarten.
- Westeinde 32a: Bodemfunctieklasse is wonen. De ontgravingskaart bovengrond geeft industrie aan, terwijl de ontgravingskaart bovengrond wonen aangeeft. De toepassingskaarten geven beide wonen aan. Diffuse spoed: Diffuse spoed: verkennend onderzoek bij wonen en aandachtsgebied bodemlood.

- Westeinde 39c: Bodemfunctieklasse is landbouw/natuur evenals de ontgravings- en toepassingskaarten. Het betreft hier een reeds bestaande bedrijfswoning, die wordt omgezet naar een reguliere woning.
- Westzijdeweg achter 21-23: Bodemfunctieklasse is landbouw/natuur evenals de ontgravings- en toepassingskaarten.

Voor de percelen waar sprake is van de bouw van nieuwe woningen is door het bureau Grondslag een historisch vooronderzoek uitgevoerd, projectnummer 32439 d.d. 15-09-2020, welke als bijlage is bijgevoegd. Dit onderzoek is op 26-05-2021 aangepast in verband met de opmerkingen van de Omgevingsdienst Midden-Holland.

Voor de locaties Toegangseweg 5, Voorweg 34b en Westzijdeweg 27 is eerder door Hoste Milieutechniek historisch bodemonderzoek uitgevoerd, d.d. 11-07-2018 en d.d. 09-01-2019 (zie bijlagen). Wat betreft de Westzijdeweg 27 geldt dat het stukje perceel wat nu wordt toegevoegd aan de woonbestemming niet specifiek in het onderzoek is meegenomen. Bij historisch vooronderzoek wordt echter wel altijd gekeken naar een straal van ca. 25 meter rondom de onderzoeksgrenzen. Bij de Westzijdeweg is dat ook gedaan. Hoste Milieutechniek geeft het volgende aan. Historie perceel 3323 zal geen aanvullende info opleveren en op basis van het wel uitgevoerde onderzoek verdacht zijn op het voorkomen van verontreinigingen:

- vooralsnog geen bodemonderzoeken uitgevoerd;
- grenzend aan slootdemping(en);
- geen bijzonderheden op de topografische kaarten (altijd agrarisch gebruik);
- tijdens locatie-inspectie d.d. 12 december 2018 geen bijzonderheden / bodembedreigende activiteiten (zie foto's afbeelding 32);
- het erf zal nog verkennend onderzocht worden.



Afbeelding 32 foto's situatie Westzijdeweg 27

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.

Op basis van het historische en huidige gebruik van de locaties is geconcludeerd dat op 7 locaties vervolgonderzoek nodig is. Het gaat om de volgende locaties:

1. Dijk tussen 2a en 3
2. Ringdijk 3 te Hazerswoude-Dorp
3. Westzijdeweg achter 21 te Hazerswoude-Dorp
4. Westeinde 32a te Hazerswoude-Dorp
5. Westeinde 31 en 33 te Hazerswoude-Dorp
6. Heimansbuurt 2 te Alphen aan de Rijn
7. Voorweg 34b te Hazerswoude-Dorp

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 bouw van de (compensatie)woningen.

Conclusie

De bodemgesteldheid is voor dit bestemmingsplan voldoende onderzocht. Bij de aanvraag omgevingsvergunning van bovengenoemde 7 locatie zal verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

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, wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai.

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 spoorweglawaaai. Wat betreft wegverkeerslawaaai 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.

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.

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

Afbeelding 33 Zonebreedtes

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

Tabel 4 Grenswaarden wegverkeerslawaaï nieuwe woning bestaande weg

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.

Onderzoek

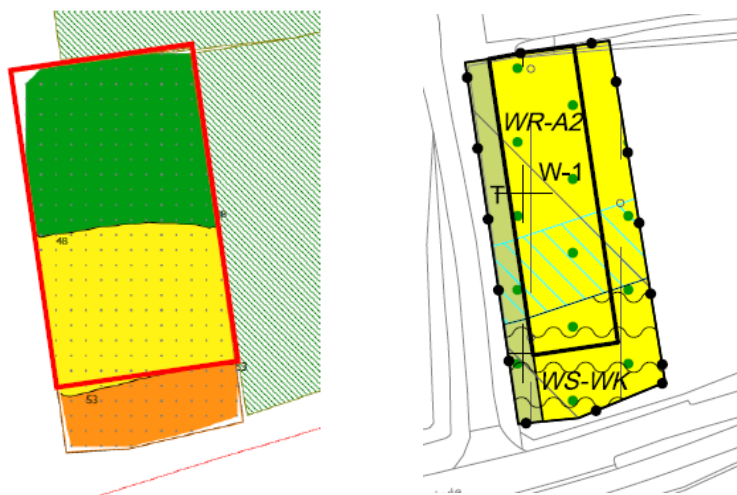
Voor de locaties waar sprake is van nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen) is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Caubergh Huygen, d.d. 12-11-2020, welke als bijlage is bijgevoegd. Dit onderzoek is op 04-06-2021 en op 02-08-2021 aangepast i.v.m. het opnemen van een derde bouwlaag (7,5 meter) en de aangepaste bouwvlakken voor Westzijdeweg achter 21 en Ringdijk 3. Het betreft de volgende locaties:

1. Ringdijk 3 te Hazerswoude-Dorp
2. Westzijdeweg achter 21 te Hazerswoude-Dorp
3. Westeinde 32a te Hazerswoude-Dorp
4. Westeinde 31 en 33 te Hazerswoude-Dorp
5. Voorweg 34b te Hazerswoude-Dorp
6. Heimansbuurt 2 te Alphen aan de Rijn

De locaties bevinden zich binnen de zone van één weg. Onderzocht is of de geluidbelastingen voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid. Vanwege de kleine omvang van de projecten (1 of 2 woningen) is de beoordeling van maatregelen ter beperking van de geluidbelasting niet in dit onderzoek. Deze maatregelen zijn financieel niet doelmatig.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- Ringdijk 3, Hazerswoude-Dorp: de geluidbelastingen zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve zijn geen hogere waarden nodig.
- Westeinde 31 en 33 (naast 35), Hazerswoude-Dorp: de geluidbelastingen in het bouwvlak zijn deels hoger dan de voorkeursgrenswaarde en deels hoger dan de maximale ontheffingswaarde. Geadviseerd wordt het bouwvlak aan te passen en hogere waarden aan te vragen van 53 dB. Het bouwvlak is aangepast, zodat de woning niet in het gedeelte van 53 dB en hoger kan worden gerealiseerd.



Afbeelding 34 voorgesteld bouwvlak en uitsnede verbeelding met aangepast bouwvlak

- Westeinde 32a, Hazerswoude-Dorp: de geluidbelastingen zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve hoeven geen hogere waarden aangevraagd te worden.
- Westzijdeweg nabij 21, Hazerswoude-Dorp: de geluidbelastingen in de bouwvlakken zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve hoeven geen hogere waarden aangevraagd te worden.

- Voorweg 34b, Hazerswoude-Dorp: de geluidbelastingen zijn in een klein deel van het bouwvlak hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Geadviseerd wordt om hogere waarden aan te vragen van 50 dB.
- Heimansbuurt 2, Alphen aan den Rijn: de geluidbelastingen in de bouwvlakken zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve hoeven geen hogere waarden aangevraagd te worden.

Daarnaast maakt dit bestemmingsplan het mogelijk om een nieuwe woning aan de Dijk tussen 2a en 3 te realiseren en wordt de bestaande woonbestemming voor de woningen aan de Westzijdeweg 27 iets in zuidelijke richting uitgebreid en in plaats van 2 woningen worden er 3 gerealiseerd (1 grote en 2 kleinere). Op de Dijk geldt een maximum rijsnelheid van 60-km/h en de locatie ligt binnen de onderzoekszone. Echter is de Dijk een doodlopende weg, zodat ter plaatse van het plangebied alleen sprake is van bestemmingsverkeer. De verkeersaantallen zijn dusdanig laag dat het geluidsniveau ter plaatse van de nieuwe woning onder de voorkeursgrenswaarde blijft. Daarnaast wordt de woning ook nog op een afstand van 50 meter van de weg gerealiseerd.

De woningen aan de Westzijdeweg 27 zijn op grond van het geldende bestemmingsplan 'Herbestemmen sierteelt buiten de contour' (2019) al mogelijk. In dat bestemmingsplan is gemotiveerd dat het geluidsniveau ter plaatse van de woningen voldoet. Het bouwvlak voor de woningen en de extra woning komt niet op kortere afstand van de rijbaan te liggen dan in de huidige situatie. Het geluidsniveau ter plaatse van de uitbreiding van het bouwvlak en de extra woning blijft onder de voorkeursgrenswaarde. Voor deze twee percelen is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de Wet geluidhinder. Voor de hiervoor genoemde percelen wordt een hogere grenswaarde verleend.

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.

Zone	Maatgevend scenario	Functie, inrichting plangebied en maatregelen	Planspecifiek
0 meter – 100% leetaal	Fakkelbrand	Belemmeringsstrook (4-5 meter aan weerszijden leiding) Uitsluiten nieuwe functies voor niet of verminderd zelfredzame personen Streven naar lage personendichtheid (verdichten van de buisleiding af) Bouwkundige maatregelen overwegen	De woningen liggen op ca. 18 meter van de dichtbij zijnde buisleiding De woningen zijn niet bestemd voor verminderd zelfredzame personen Er worden 2 woningen toegevoegd, dus een beperkt aantal personen (max 2 huishoudens) Tussen de woningen en het naastgelegen perceel (nr. 30) wordt een geluidsscherm gerealiseerd die mogelijk enige brandvertraging en bescherming biedt
Binnen gehele invloedsgebied		Bij inrichting plangebied rekening houden met praktijkrichtlijnen van de brandweer: bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen Minimaal 2 vluchtroutes en aanrijdroutes hulpdiensten met voldoende capaciteit. De vluchtroutes moeten van de buisleiding af gericht zijn Bij kwetsbare objecten bestemd voor verminderd redzame personen aandacht voor ontruimings- en evacuatieplan Voldoende aandacht voor risicocommunicatie Verantwoording groepsrisico: maatwerk noodzakelijk, met in achtneming van dit planologisch kader	Er is voldoende bluswater in de omgeving, naast het perceel ligt een watergang. De locatie is via het Westeinde vanuit het westen of oosten bereikbaar De locatie is via het Westeinde bereikbaar voor hulpdiensten, er is geen andere ontsluiting. De gasleidingen liggen aan de oostkant, dus bij een incident is er 1 route beschikbaar Er is geen sprake van verminderd zelfredzame personen De toekomstige bewoners worden geïnformeerd over de ligging van de buisleidingen en de mogelijke vluchtroute Zie alle voorgaande opmerkingen

Tabel 1 planologisch kader hogedruk aardgasleidingen

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.

Situatie plangebied

Het plan maakt realisatie van 10 woningen mogelijk en draagt derhalve niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

De regeling NIBM voorziet niet in een categorie waartoe de wijziging van de bedrijfsbestemming aan de Noordpolder 10 kan behoren. Daarom dient voor dit onderdeel op een andere wijze te worden beoordeeld of er sprake is van een toename van meer dan 3% van de grenswaarde voor luchtkwaliteit. Hiervoor is de NIBM-tool ontwikkeld. Met deze tool kan de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit worden vastgesteld. De centrale vraag is of er sprake is van extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan wijzigt het bouwvlak, waarbij de mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing niet toenemen. Mogelijk dat de bedrijfsbestemming iets groter of kleiner zal worden, maar dat zal niet direct leiden tot een intensievere bedrijfsvoering. Derhalve zal redelijkerwijs ook geen sprake zijn van toename van het verkeer er dus ook geen nadelige effecten voor de luchtkwaliteit. In het kader van een worst-case benadering is de tool toch ingevuld met de toename van verkeer. Ook wanneer er 100 extra vrachtwagens per etmaal wordt ingevoerd blijkt dat deze verkeerstoename niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Hieronder is de berekening toegevoegd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	100
Aandeel vrachtverkeer	100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,72
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 36 Tabel berekening NIBM-tool Noordpolder 10

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 fijnstof (PM₁₀) bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 microgram per m³. Voor fijnstof (PM_{2.5}) is dat 25 microgram per m³. Op basis van de NSL-monitoringstool van het Rijk blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijnstof niet worden overschreden.

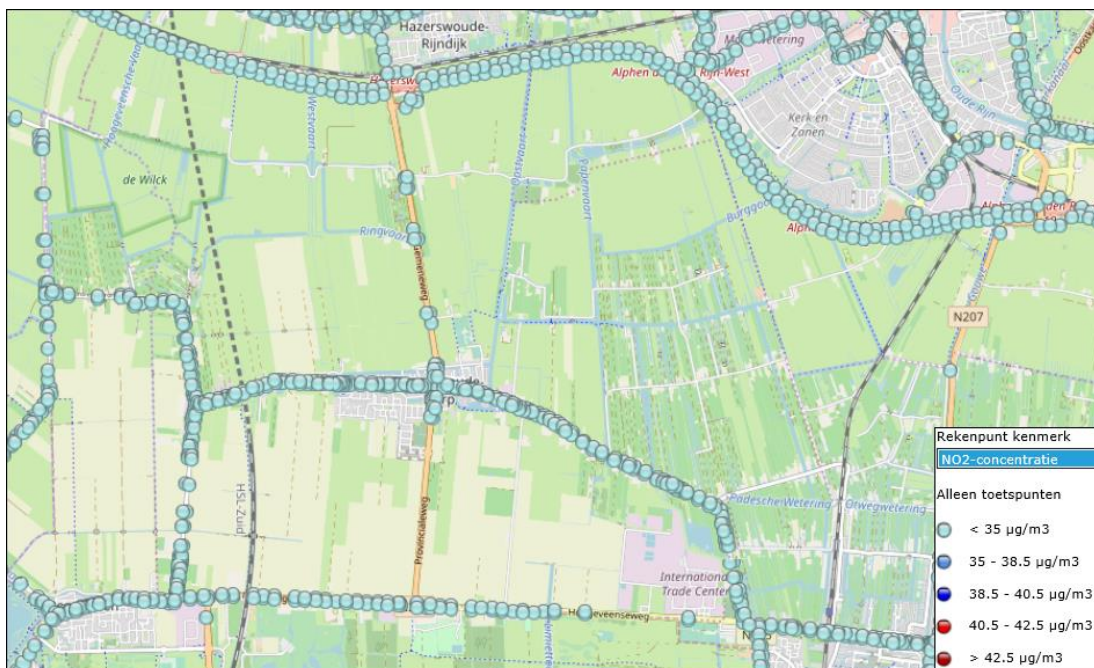
In de NSL-monitoringstool wordt jaarlijks de concentraties stikstofdioxide en fijnstof inzichtelijk gemaakt. In de onderstaande afbeeldingen zijn de concentraties stikstofdioxide en fijnstof uit 2020 (Monitoring NSL 2020) ter plaatse van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat de concentratie 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 afbeelding 38 blijkt dat de concentratie fijnstof (PM_{2.5}) in het plangebied kleiner is dan 20 microgram per m³. Uit afbeelding 37 blijkt ook dat de concentratie fijnstof (PM₁₀) 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.

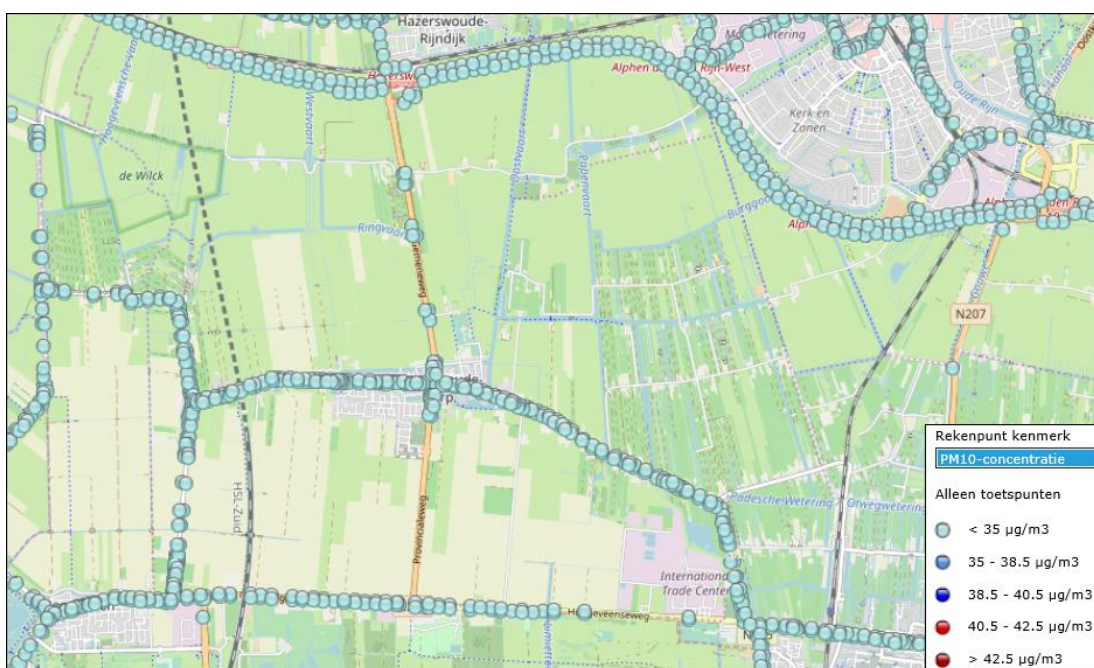
Wat de luchtkwaliteit ter plaatse van de plattelandswoningen ten gevolge van het bedrijf waar de woning bij hoort geldt het volgende. Met name wanneer sprake van agrarische dierhouderijen is dit een aandachtspunt. In de sierteelt speelt dit geen rol.

Conclusie

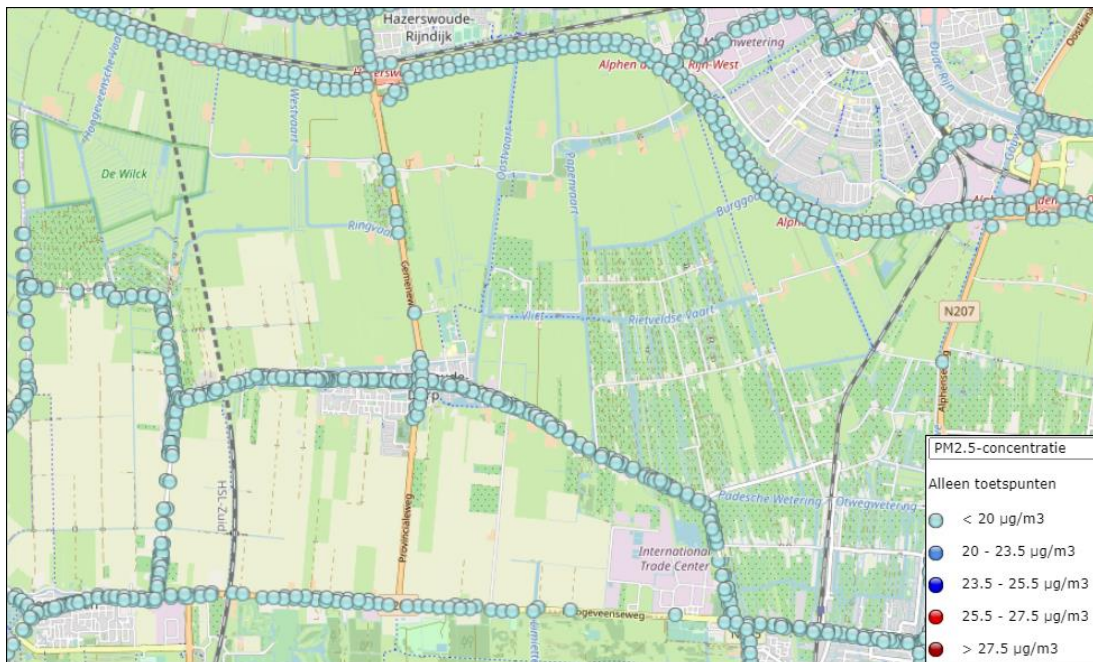
De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, aangezien de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen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



Afbeelding 37 Concentraties stikstofdioxide (NO2) (Bron: NSL-monitoringstool)



Afbeelding 38 Concentraties fijnstof (PM10) (Bron: NSL-monitoringstool)



Afbeelding 39 Concentraties fijnstof (PM2.5) (Bron: NSL-monitoringstool)

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 het wijzigen van een bedrijfsbouwvlak. Bij dergelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of er geen sprake zal zijn van hinder bij de nieuwe woningen of bij nabij gelegen woningen van gewijzigde bedrijfsfunctie.

Hierna wordt per ontwikkeling ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering.

Dijk tussen 2a en 3

Op het perceel ten westen en ten oosten van dit perceel liggen woningen. Ook ten zuiden van het perceel liggen woningen. Ten noorden liggen vooral graslanden. Op het perceel Dijk 26 is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Dit bedrijf ligt op een afstand van ca. 300 meter waardoor de nieuwe woning de bedrijfsvoering niet zal belemmeren. Daarnaast liggen er meerdere woningen dichtbij dit bedrijf.

Heimansbuurt 2

Ten westen en oosten van het perceel liggen diverse woningen. Aan de overzijde op het perceel Heimansbuurt 5 ligt een melkveehouderij met winkel. De afstand tussen de woning en de melkveehouderij is ca. 25 meter. Op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij 2015 geldt in de polder Gnephoek en Vrouwgeest een halvering van de afstandsnorm van 50 meter. Dit betekent dat een afstand van 25 meter voldoende is.

Noordpolder 10

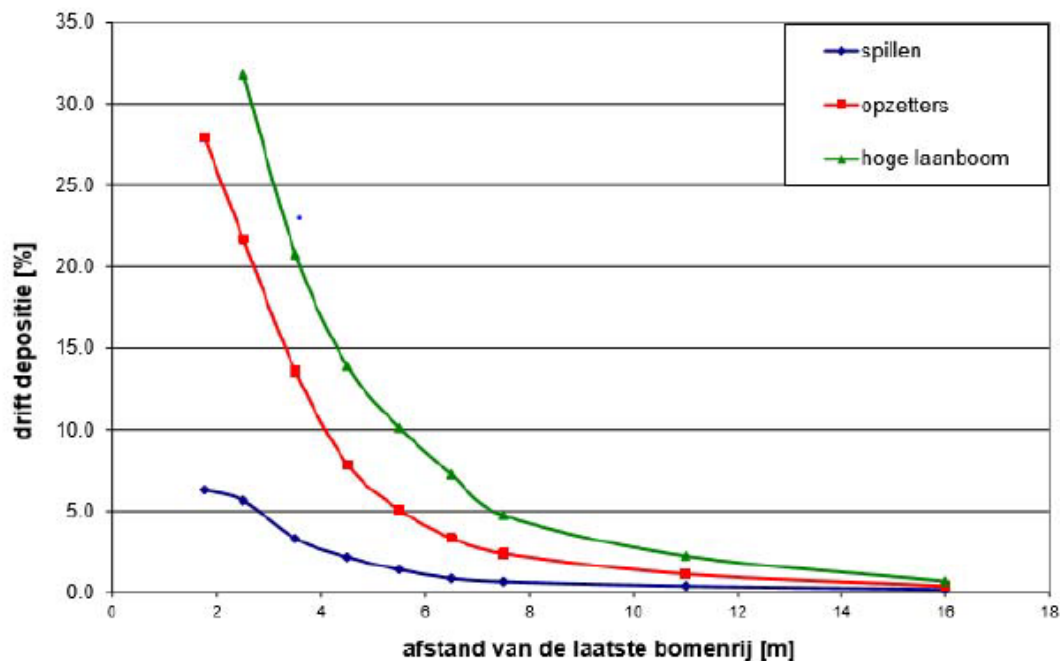
Het bouwvlak voor het bedrijf wordt gewijzigd. Hierdoor kan er meer naar achter worden gebouwd. Naast het bedrijf ligt aan beide kanten een burgerwoning. Door dat het bouwvlak meer naar achter wordt geplaatst komt de nieuwe bebouwing verder van de woningen te liggen. Dit is een gunstige ontwikkeling.

Ringdijk 3

Aan de westzijde van Ringdijk 3 ligt een woning. Aan de oostzijde ligt een boomkwekerij. De achterste woning komt op ca. 10 meter afstand van deze kwekerij te liggen. Tussen de kwekerij en het perceel ligt een watergang. In de huidige situatie moet de boomkwekerij al rekening houden met de (bedrijfs)woning op de Ringdijk 3. Daarnaast geldt het volgende: Een boomkwekerij valt in milieucategorie 2 en kent een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Voor agrarische bedrijven waar geen dieren worden gehouden geldt dat gekeken wordt naar de afstand tussen het gevoelig object (de woning) en de bedrijfsbebouwing. Ondanks dat de deze feitelijke afstand ruim 35 meter bedraagt, bevindt het bedrijfsbouwvlak – en daarmee de planologische bouw mogelijkheden voor het bedrijf – zich slechts op circa 10 meter afstand van de woning. Aan de richtafstand van 30 meter wordt derhalve niet voldaan. Op basis van de ligging in gemengd gebied mag deze richtafstand echter met één afstandsstap worden verminderd, in dit geval tot 10 meter. Zodoende wordt aan de richtafstand voldaan.

Vanuit het aspect gezondheid bezien, dient naast de reeds genoemde richtafstand in het kader van milieuzonering ook rekening te worden gehouden met een aan te houden afstand van 50 meter tot percelen waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden, de spuitzone. Aan deze afstand wordt niet voldaan. De 50 meter afstand is een indicatieve afstand en hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Zo blijkt uit onderzoeken van de Wageningen Universiteit dat de drift bij lage en hoge bomenteelt aanzienlijk minder is dan de drift bij boomgaardbespuitingen in de fruitteelt. Hoewel bij zowel (hoge) bomenteelt als fruitteelt in op- als zijwaartse richting wordt gespoten, ligt de frequentie van bespuitingen in de fruitteelt hoger. In de sierteelt wordt voornamelijk neerwaarts gespoten. Uitgaande van het meest toxische middel, Captan, en open zijwaartse bespuitingen gelden de afstanden zoals opgenomen in afbeelding 39 (worst case scenario).

Uit de tabel blijkt dat de drift afneemt naarmate de afstand toeneemt. Vanaf 16 meter – gemeten vanaf de laatste bomenrij – wordt nagenoeg de nullijn bereikt. Met de stof Captan zijn in de onderzoeken van de WUR in verschillende situaties de veiligheidsafstanden berekend. In dit onderzoek wordt het rapport '*Driftblootstelling van bewoners en omstanders door bespuitingen in de laanboomteelt (2012)*'⁸ als wetenschappelijke basis gebruikt bij het bepalen van een verantwoorde afstand in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. Er is uitgegaan van bespuitingen met een standaard dwarsstroomspuit (niet driftbeperkend).



Afbeelding 40 Driftpositie (% van de dosering) op grondoppervlak naast het perceel voor een standaard boomteeltspruit in de laanbomenteelt, onderscheiden naar de boomvormen spil, opzetter en hoge laanboom; bron: WUR onderzoek 'Driftblootstelling van bewoners en omstanders door besputtingen in de laanboomteelt (2012)

De afstand tussen de nieuwe woningen en de kwekerij bedraagt ca. 10 meter. Dit is gemeten vanaf de grens van het bouwvlak voor de woningen en de grens van de kwekerij. Uit het genoemde rapport van de WUR blijkt dat voor de stof Captan op een afstand van 16 meter vanaf de laatste bomenrij geen overschrijding meer plaatsvindt van de AEL-dermaal (opname door huid). Omdat de afstand 10 meter is wordt als extra maatregel op de grens van het perceel een haag gerealiseerd van 1,5 meter hoog. Een boomteler is namelijk vanaf 1 januari 2017 verplicht om voor het gehele perceel waarop de open teelt plaatsvindt, een driftreductie van tenminste 75% te halen. Windhagen op de grens van een agrarisch perceel kunnen de hoeveelheid drift aanzienlijk beperken. De driftreductie varieert van 90% in de volbladsituatie tot 70% bij een kale boomsituatie. De reductie is onder meer afhankelijk van de dichtheid van de haag. In de huidige situatie staat er geen windhaag op de perceelsgrens tussen het plangebied en de kwekerij. Bij het gebruik van een dichte haag wordt de kans zeer klein geacht dat er drift bij de nieuwe woningen terecht komt. Bij het toepassen van een haag is dus zeker sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toegangseweg 5

Op dit perceel wordt ter plaatse van een bestaande schuur een stukje woonbestemming toegevoegd. Dit levert geen belemmeringen voor de omgeving op.

Voorweg 34b

Ten westen van de locatie is aan de Voorweg 34 een aannemingsbedrijf gevestigd. Het bestemmingsplan staat op dat perceel een aannemersbedrijf tot milieucategorie 3.1 toe. Ten oosten van de locatie is een veehouderij toegestaan (Voorweg 36). In het bestemmingsplan 'Herbestemmen sierteelt buiten de contour' (26 september 2019), is op het perceel al een woning mogelijk gemaakt. Uit de beoordeling van deze bestemmingswijziging is geconcludeerd dat er voldoende afstand is tussen de nieuwe woning en het aannemersbedrijf en de veehouderij.

De nu voorgestelde wijziging maakt een extra woning mogelijk en daarvoor wordt de woonbestemming richting de weg met 7,5 meter uitgebreid. Door deze uitbreiding worden de afstanden tot de naastgelegen bedrijven niet kleiner, waardoor er ook door de extra woning geen belemmering zal zijn voor de beide bedrijven.

Westeinde 31 – 33

Ten westen van de locatie en achter de locatie liggen vooral burgerwoningen. Ten oosten ligt een veehouderij (Westeinde 31). De afstand tussen de nieuwe woning en deze veehouderij is ca. 150 meter. Deze afstand is ruim voldoende, waardoor de veehouderij niet belemmerd wordt in de bedrijfsvoering. Daarnaast liggen er meerdere woningen al op kortere afstand van de veehouderij. Aan de overzijde van de weg ligt op Westeinde 46 een land- en tuinbouwbedrijf. De afstand tussen de nieuwe woning en dit bedrijf is ca. 70 meter.

Deze afstand is ruim voldoende en daarnaast liggen er meerdere woningen op kortere afstand van dit bedrijf.

Westeinde 32a

Ten oosten van deze locatie liggen sierteeltbedrijven (Westeinde 30 en 32). De nieuwe woningen worden achter de bestaande woning mogelijk gemaakt. De afstand tussen het nieuwe bouwvlak van de woningen en het sierteeltbedrijf is ca. 3 meter. Op dat sierteeltperceel is ter hoogte van de nieuwe woningen o.a. een kavelpad aanwezig en staat dicht op de erfgrans nog een schuur/overkapping. De algemene richtafstand voor een sierteeltbedrijf in gemengd gebied tot gevoelige functies bedraagt 10 meter. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de activiteiten van het sierteeltbedrijf, welke als bijlage is bijgevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat aan de normen kan worden voldaan als de oostelijke gevel van de nieuwe woning als dove gevel wordt uitgevoerd. Een alternatief om aan de normen van het Activiteitenbesluit te voldoen is het realiseren van een geluidsscherm op de gehele oostelijke grens van het bouwvlak. Het geluidsscherm dient dan 28 meter lang en 2 meter hoog te zijn. Na overleg met het buurbedrijf heeft initiatiefnemer er voor gekozen om een geluidsscherm te realiseren. Dit geluidsscherm is in dit bestemmingsplan geborgd via een aanduiding op de verbeelding in combinatie met een verplichting in de regels.

Westeinde 39a

Ten oosten van de locatie ligt een burgerwoning (Westeinde 39). Schuin achter de locatie ligt een sierteeltbedrijf (Westeinde 39b). De aan te houden richtafstand tot dit sierteeltbedrijf in milieucategorie 2 bedraagt gezien de ligging in gemengd gebied 10 meter. Op de verbeelding is het bouwvlak zo opgenomen dat de afstand tussen de woning en het sierteeltbedrijf minimaal 10 meter is. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Westeinde 39c

Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd.

Westzijdeweg achter 21 en 23

De twee nieuwe woningen worden achter de woningen Westzijdeweg 23 gerealiseerd. Op het perceel Westzijdeweg 25 is een bedrijf gevestigd in de stalling en reparatie van tuin- en parkmachines. Volgens de bestemming mag hier een bedrijf worden gevestigd tot maximaal milieucategorie 2. Dit betekent een richtafstand van 30 meter.

De locatie ligt in een gebied waarin meerdere functies voorkomen, zoals wonen, diverse agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Omdat sprake is van een 'gemengd gebied' wordt de richtafstand met een stap teruggebracht naar 10 meter. Bij het situeren van het bouwvlak voor de nieuwe woningen is daarom rekening gehouden met een afstand van 10 meter tot de grens van de bedrijfsbestemming. Op het perceel Westzijdeweg 17 is een hoveniersbedrijf gevestigd. Ook hiervoor geldt de richtafstand van 10 meter. Hier wordt ruim aan voldaan (ca. 80 meter).

Westzijdeweg 27

Deze locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Herbestemmen sierteelt buiten de contour' (26 september 2019). In dit bestemmingsplan is de sanering van het sierteeltbedrijf opgenomen en de mogelijkheid voor het realiseren van twee woningen. In dit bestemmingsplan is beoordeeld dat de woningen op voldoende afstand van de omliggende bedrijven komen te liggen.

In dit plan wordt aan de woonbestemming de westzijde uitgebreid en wordt een woning toegevoegd. Deze woning komt niet dichtbij de omliggende bedrijven te liggen. Aan de kant van de uitbreiding liggen daarnaast met name burgerwoningen, waardoor de uitbreiding en de extra woning geen belemmeringen oplevert voor omliggende bedrijven.

Conclusie

Uit de beoordelingen van de locaties en de ontwikkelingen blijkt dat in alle gevallen geen belemmeringen ontstaan voor omliggende bedrijven en dat, daar waar het gaat om woningen, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. 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.

Een aantal ontwikkelingen 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, voor de locaties waar daadwerkelijk fysieke wijzigingen plaatsvinden, door het bureau watersnip Advies een ecologische quickscan uitgevoerd, d.d. oktober 2020, welke als bijlage bijgevoegd.

Het gaat om de volgende percelen:

1. Dijk 2a en 3 te Hazerswoude-Dorp
2. Westeinde 32a te Hazerswoude-Dorp
3. Noordpolder 10
4. Westeinde 31 en 33 te Hazerswoude-Dorp
5. Heimansbuurt 2
6. Westzijdeweg achter 21 te Hazerswoude-Dorp
7. Ringdijk 3

Onderdeel van deze quickscan is dat alle percelen van de ontwikkelingen bezocht en onderzocht zijn op de aanwezigheid van (beschermde) soorten en biotopen. De ecologische quickscan is als bijlage opgenomen.

Onderzoek

Uit de ecologische quickscan blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. Er geldt wel een algemene zorgplicht en er dient bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met enkele zaken. Deze worden hieronder genoemd:

- Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker en Wezel, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden;
- Voorkomen dient te worden dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen;
- Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- Versturende werkzaamheden, zoals heien, dienen buiten het broedseizoen van weidevogels uitgevoerd te worden;

Stikstofberekening

Voor het overige hebben de plannen geen negatieve effecten op bestaande natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden 'De Wilck', 'Nieuwkoopse Plassen' en 'Broekvelden/Vettenbroek en polder Steijn en overige NNN-gebieden. Wel voor de locaties/ontwikkelingen waar daadwerkelijk werkzaamheden plaatsvinden een stikstofberekening uitgevoerd (Stalbouw, d.d. 3 november 2020), welke als bijlage is bijgevoegd.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is De Wilck op ongeveer 600 meter van het plangebied. Dit gebied heeft geen habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig.

Het Natura-2000 gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck heeft wel habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig, zoals o.m. Kranswierwateren, Vochtige heiden, Blauwgraslanden en Overgangs- en trilvenen. Dit gebied ligt op ongeveer 9 km afstand van het plangebied. Voor Natura-2000 gebied Broekvelden-Vettenbroek & polder Stein, op meer dan 10 km afstand, loopt een procedure voor het aanwijzen van stikstofgevoelige habitattypen (mei 2019). Voor de zekerheid is hier een berekening gemaakt met eigen punten. Hier kwam geen effect uit.

Voor de ontwikkelingen op de sierteeltpercelen zijn Aerius-berekeningen uitgevoerd door Stalbouw.nl. Hierbij is de stikstofemissie voor de aanlegfase en de gebruiksfase berekend. In de aanlegfase wordt uitgegaan van het verwijderen van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van een aantal woningen. Er is nog niet bekend over welke periode de werkzaamheden worden uitgevoerd.

In de worst-case scenario is ervan uitgegaan dat al de werkzaamheden in één jaar plaatsvinden. Er is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten per locatie:

- Aanvoer van materialen door vrachtverkeer (zwaar, middel en licht);
- Het gebruik van o.m. sloopkraan, shovel, heimachine, mobiele kraan en betonstorter;
- Het komen en gaan van personeel voor de bouw per busje;

In de gebruiksfase wordt ervan uitgegaan dat de ontwikkelingen zijn gerealiseerd en in gebruik zijn. In dit deel van de berekening is gekeken naar verkeersbewegingen, met behulp van CROW publicatie 317. De locatie ligt in 'het buitengebied, niet stedelijk'.

De grenswaarde voor de uitstoot van stikstof is 0,00 mol/ha/jr. Uit de Aerius-berekeningen is gebleken dat de geplande ontwikkelingen geen stikstofdepositie oplevert die boven deze grenswaarde uitkomst. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de geplande ontwikkelingen binnen de sierteeltpercelen niet zullen leiden tot een significant negatief effect op het Natura-2000 gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck.

Houtopstanden

Op de percelen worden géén bomen gekapt.

Conclusie

De in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling zijn niet in strijd met de Wet natuurbescherming.

4.7 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water.

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

2^e Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het 2^e Nationaal Waterplan (NWP2) vastgesteld door het kabinet. Het beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het waterplan vormt daarnaast het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal

Waterplan. Het rijksbeleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde Deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd.

Deze Deltabeslissingen zijn in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en zijn inmiddels in het Nationaal Waterplan 2016-2021 geïntegreerd. De volgende onderwerpen zijn in het Nationaal Waterplan 2016-2021 opgenomen: hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland, benodigde maatregelen en ontwikkelingen, beheerplannen voor de stroomgebieden, beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico mariene Strategie, beleidsnota Noordzee en functies van de rijkswateren.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren.

Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater
- Het aanbrengen van verhard oppervlak

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Plan

Het plan omvat 12 ontwikkelingen, waarbij op 2 percelen sierteelt(gronden, -bebouwing en kassen) wordt gesaneerd, er worden 9 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, 2 voormalige bedrijfswoningen worden omgevormd tot regulier te bewonen woningen en drie bouwvlakken worden gewijzigd/uitgebreid, waarvan 1 ten behoeve een bedrijfsbestemming. Ten behoeve van alle woningen wordt of is al in een eerder bestemmingsplan sierteelt gesaneerd. 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.

Een nieuwe woning bestaat ongeveer uit 250 m² aan verharding (woning + erf). Het oppervlak aan gesaneerde en nog te saneren bedrijfsbebouwing en kassen is velen malen groter dan het oppervlak aan nieuwe woningen. Hierdoor ontstaat per saldo minder verhard oppervlak. Het Hoogheemraadschap toetst de toe- en afname van het verhard oppervlak echter aan de betreffende locatie. Indien er elders een afname van het verhard oppervlak wordt ingezet als compensatie voor de toename van het verhard oppervlak dan moet dat voldoen aan de regels (Keur) en voorwaarden van het Hoogheemraadschap. Het verhard oppervlak mag per locatie tot ten hoogste 500 m² toenemen. Indien het oppervlak groter is dan dient er een vergunning te worden aangevraagd.

Daarnaast zijn de percelen Heimansbuurt 2, Noordpolder 10 ,Westeinde 31-33, Westeinde 32 en Westeinde 39a (deels) aangeduid als regionale waterkering. Voor het bouwen en andere activiteiten binnen de regionale waterkering gelden regels, zowel in het bestemmingsplan als de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Tot slot bevinden de volgende locaties zich in een kwel- en opbarstgevoelig gebied: Noordpolder 10, Voorweg 34b, Westeinde 31-33, Westeinde 39a, Westzijdeweg 21 en 23, en Westzijdeweg 27. Voor het uitvoeren van onder andere graafwerkzaamheden het op deze locaties gelden regels (Keur) van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Er moet onder andere aangetoond worden dat er geen opbarsting kan plaatsvinden tijdens en na uitvoering van de werkzaamheden. Het betreft hier een aantal locaties betreft waar het opbarst risico zeer hoog. Dit kan invloed hebben voor de mogelijkheden tot het bouwen van een woning, het hebben van een kruipruimte etc. Ook het graven van water ter compensatie van toename verhard oppervlak is hier niet altijd uitvoerbaar.

Conclusie

Het thema water geeft geen beperkingen voor het plan. Wanneer op een te bebouwen locatie nog geen

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 (cultuurgoederen 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.

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 tweetal percelen uit onderhavig bestemmingsplan is op de cultuurhistorische waardenkaart een aanduiding toegekend. Het betreft de volgende percelen en aanduidingen:

- Noordpolder 10:
Op de kaart heeft een bijgebouw aan de Noordpolder 10 de aanduiding 'Bouwkunst; stedenbouwkundige objecten – Gemiddeld'. Het bijgebouw stamt uit de periode 1940-1965. Het is een gewasopslag. De bouwstijl is traditioneel. Van enig belang vanwege karakteristieke bouwtype, gaafheid van hoofdvorm, materiaalgebruik.
- Heimansbuurt 2: Op de kaart heeft een schuur/stal aan de Heimansbuurt 2 de aanduiding 'Bouwkunst; stedenbouwkundige objecten – Basis'. De schuur stamt uit de periode 1920-1940. De bouwstijl is traditioneel. Van enig belang vanwege karakteristieke bouwtype.

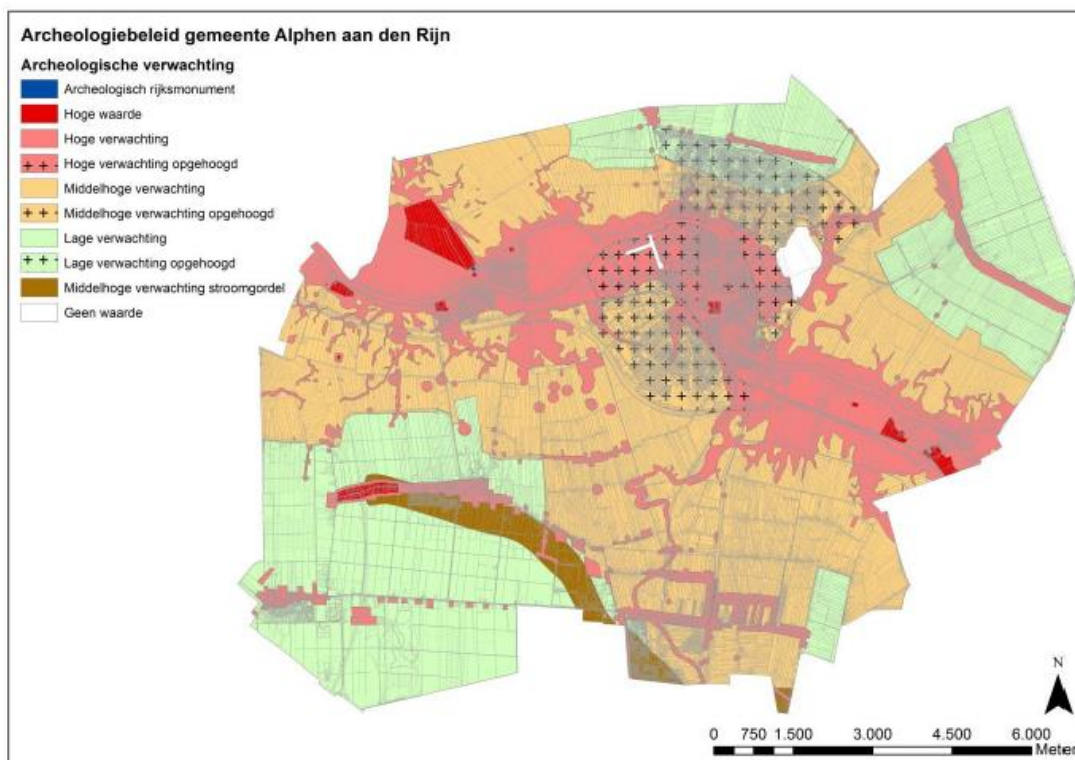
Het rapport behorende bij de cultuurhistorische waardenkaart staat voor dat bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en de historische karakteristieken waar mogelijk worden versterkt. Bij de onderhavige ontwikkelingen worden de cultuurhistorische kenmerken niet aangetast. Alleen in het geval van de Heimansbuurt 2 wordt de betreffende schuur/stal gesloopt. Deze schuur heeft een de aanduiding basis, wat betekent dat de waarde van de schuur niet dusdanig is dat sloop niet is toegestaan.

Concept bestemmingsplan 'Cultuurhistorie'

De gemeente heeft de cultuurhistorische waardenkaart vertaald in het concept bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' (16-01-2020). Hierin worden bijzondere landschappen en objecten voorzien van een dubbelbestemming 'Cultuurhistorie'. Alleen het bijgebouw aan de Noordpolder 10 is voorzien van een dubbelbestemming voor bouwwerken. Dit bijgebouw wordt niet gesloopt. De schuur/stal aan de Heimansbuurt heeft geen dubbelbestemming. Sloop van deze schuur is hierdoor mogelijk. Bijna het hele buitengebied is voorzien van een dubbelbestemming. Op grond van deze dubbelbestemming moeten de cultuurhistorische waarden met de aanduiding zeer hoge, hoge of gemiddelde waardering, zoals opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart, worden beschermd. Zoals hiervoor al aangegeven worden met de ontwikkelingen geen cultuurhistorische waarden aangetast. Bij alle ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken.

Archeologie

De gemeente heeft het archeologiebeleid vertaald in een paraplubestemmingsplan 'Archeologie' (28-03-2019). De dubbelbestemmingen en regels zijn gebaseerd op de zonering en het gewenste beschermingsniveau van de actualisatie archeologische beleidskaart (2017). 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 41 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 9 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 10 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). 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 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 Hoofdopzet

Verbeelding

Aan de gronden van de voormalige bedrijfswoning die wordt omgezet naar een reguliere woning en gronden van de nieuw te bouwen compensatiewoningen is de bestemming 'Wonen' toegekend en in enkele gevallen is een deel ook bestemd als 'Tuin'. Aan de bedrijfswoning die omgezet wordt naar een plattelandswoning is, binnen de bestemming 'Agrarisch-sierteelt', de aanduiding 'plattelandswoning' toegekend. Aan de gronden die worden ingericht als grasland is de bestemming 'agrarisch (met waarden)' toegekend. Bij Noordpolder 10 is de bestemming bedrijf met het bijbehorende bouwvlak gewijzigd, waarbij de bestemming wel gelijk is gebleven. Bij Westzijdeweg 27 is de woonbestemming iets uitgebreid en zijn de woningen en de extra woning voorzien van een bouwvlak. Daarbij hebben de kleinere woningen de maatvoeringsaanduiding 500 m³ gekregen. en bij de Toegangseweg 5 is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap 1' het bouwvlak iets uitgebreid en de inventarisatiekaart aangepast.

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 16) bevat de bestemmingsregels voor de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschap 1', 'Bedrijf', 'Groen', 'Tuin', 'Wonen-1', 'Wonen-2' en Wonen-3 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 17 tot en met 23) bevat de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsregels en de overige regels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 24 en 25) 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
4. Beheersverordening Buitengebied Alphen West 2018

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.

Door de provincie Zuid-Holland is ambtelijk bericht dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en akkoord met het plan zijn. Van het Hoogheemraadschap is geen reactie ontvangen.

Overleg omwonenden

Daar waar daadwerkelijk gebouwd gaat worden heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb vanaf 23 december 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen zijn in een nota samengevat en voorzien van een reactie. Deze nota is als bijlage 8 toegevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot meerdere wijzigingen en aanvullingen. Alle wijzigingen en aanvullingen zijn terug te vinden in deze nota.



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaandenrijn.nl

www.alphenaandenrijn.nl