

Gemeente Alphen aan den Rijn

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

Toelichting

Verantwoording

Plansoort	Bestemmingsplan
Plannaam	Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021
Identificatienummer	NL.IMRO.0484.hrsierteeltbindc21-VA01
Opdrachtgever	Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop Italiëlaan 3 2391 PS Hazerswoude-Dorp
Opdrachtnemer	Vamero Woudstraat 33 2802 KK Gouda 06-24185407
Datum	24 mei 2022
Auteur	R. van Meeteren
E-mail adres	info@vamero.nl
Website	www.vamero.nl

Alphen aan den Rijn

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Procedure	6
1.3	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	8
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Ontwikkelingen.....	7
2.3	Beeldkwaliteit	13
3.	Beleid en regelgeving.....	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid.....	19
4.	Onderzoeken	21
4.1	Bodem.....	21
4.2	Geluid.....	21
4.3	Externe veiligheid	23
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Bedrijven en Milieuzonering.....	28
4.6	Natuur.....	32
4.7	Water.....	33
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.9	Ontplobbare oorlogsresten.	39
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling M.E.R.	39
4.10	Duurzaamheid.	42
5.	Juridische planbeschrijving	44
5.1	Algemeen.....	44
5.2	Hoofdopzet	44
6.	Uitvoerbaarheid	46
6.1	Economische uitvoerbaarheid	46
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	46
Bijlagen		
1.	Historische vooronderzoek	
2.	Akoestisch onderzoek	
3.	Onderzoek bedrijfslawaai	
4.	Ecologische quickscan	
5.	Stikstof onderzoek	
6.	Nota Zienswijzen	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De ambitie van de Intergemeentelijke Visie Greenport regio Boskoop (ISV) is het ontwikkelen van een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving. Om dat te bereiken zet de ISV in op o.a. versterking van de centrumfunctie en eigen identiteit, concentreren en herstructureren en het versterken van het recreatief profiel. Versterking is op vele manier mogelijk, zoals schaalvergroting, het aanpassen van de bedrijfsmogelijkheden en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit via de zogenaamde Ruimte-voor-ruimte-regeling. Door recreatieve visitekaarten te versterken en te ontwikkelen en andere faciliteiten te bundelen zal de Greenport aantrekkelijker worden om te recreëren.

De Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop, die de belangen voor de sierteeltsector behartigt, zet zich in voor de versterking van de sierteeltsector en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Op deze wijze wil zij een bijdrage leveren aan de ambities in de ISV. De stichting heeft onderzocht of er bedrijven en eigenaren zijn die in dit kader een plan hebben. Naar aanleiding daarvan hebben zich enkele eigenaren en bedrijven met een ontwikkeling gemeld. Daarop heeft de stichting het initiatief genomen om voor deze ontwikkelingen een collectief bestemmingsplan op te stellen. De ontwikkelingen vinden plaats op de volgende locaties:

- Baanwegsekade 20-24/Jagerspad 10;
- Biezen 103-105 en achter 107;
- Burg. Smitweg tussen 17 en 19*;
- Loeteweg 9;

**Op 22 september 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld met uitzondering van het perceel Burg. Smitweg tussen 17 en 19. Hiertoe is door de gemeenteraad een amendement aangenomen. Naar aanleiding hiervan is dit perceel uit het plangebied verwijderd en maakt derhalve geen deel meer uit van dit bestemmingsplan. De teksten over dit perceel dienen daarom als niet geschreven te worden beschouwd.*

De ontwikkelingen betreffen het omzetten van drie bedrijfswoningen, het wijzigen van een bedrijfsp perceel met het oog op een toekomstbestendige bedrijfsvoering, het bestemmen van een restperceel voor een passende bedrijfsfunctie, het verwerken van een verleende vergunning voor opslagboxen en het via de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling realiseren van een nieuwe woning.

Deze ontwikkelingen zijn beoordeeld op de bijdrage aan de ambities voor het sierteeltgebied en de effecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Bij het toepassen van de Ruimte-voor-ruimte-regeling is dan ook gebruik gemaakt van de voorwaarden uit de beleidsnota voor toepassing van deze regeling binnen het sierteeltconcentratiegebied. Daarnaast heeft een stedenbouwkundige beoordeling plaatsgevonden voor het wijzigen van de bouwmogelijkheden. Voor het omzetten van de bedrijfswoningen gelden reeds voorwaarden welke voor deze ontwikkeling zijn gehanteerd.

De geldende bestemmingsplannen bevatten geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarom is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om deze ontwikkelingen wel mogelijk te kunnen maken. Het is hiervoor nodig om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

1.2 Procedure

De percelen van de betreffende ontwikkelingen liggen in diverse planologische regimes van de gemeente Alphen a/d Rijn. In onderstaande tabel is aangegeven welke planologische regimes op welke percelen gelden.

Naam plan	IDN	Vastgesteld	Percelen
Bestemmingsplan Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp (incl. 1 ^e t/m 2 ^e herziening)	NL.IMRO.1672.BPHDsierteelt2010-VG01 NL.IMRO.0484.B153HDsierteelt1hr-VA02 NL.IMRO.0484.B169HDsierteelt2hr-VA01	11-11-2010 23-11-2017 28-3-2019	Loeteweg 9, Burg. Smitweg tussen 17-19.
Wijzigingsplan Sierteeltgebied – 3 ^e wijziging	NL.IMRO.0484.HDsierteelt3wijz-VA01	14-5-2019	Loeteweg 9
Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. t/m 4 ^e actualisatie)	NL.IMRO.0499.BPL09002HBU-OH01 NL.IMRO.0499.BPL12039HBU-OH01 NL.IMRO.0484.BPL13056HBU-VA02 NL.IMRO.0484.B152buigebbsk3act-VA02 NL.IMRO.0484.B168buigebbsk4act-VA01	3-10-2012 27-6-2013 9-7-2015 23-11-2017 18-4-2019	Baanwegsekade 20- 24/ Jagerspad 10; Biezen 103-105 en achter 107.

In het plangebied gelden tevens de bestemmingsplannen ‘Parapluplan parkeren’, ‘Parapluplan archeologie’ en ‘Parapluplan Cultuurhistorie’. In het Parapluplan Parkeren is voor het gehele grondgebied van de gemeente uniforme regels opgenomen, waarmee is geregeld dat nieuwe bouwplannen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In het Parapluplannen Archeologie en Cultuurhistorie staan tevens regels voor de gehele gemeente ter bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden. De regels zijn afhankelijk van de daarin aangebrachte zonering. De regels van alle paraplubestemmingsplannen zijn in onderhavig bestemmingsplan integraal overgenomen.

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.

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 en de ontwikkelingen met bijbehorende thema's. In hoofdstuk 3 is het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten toegelicht en onderzocht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

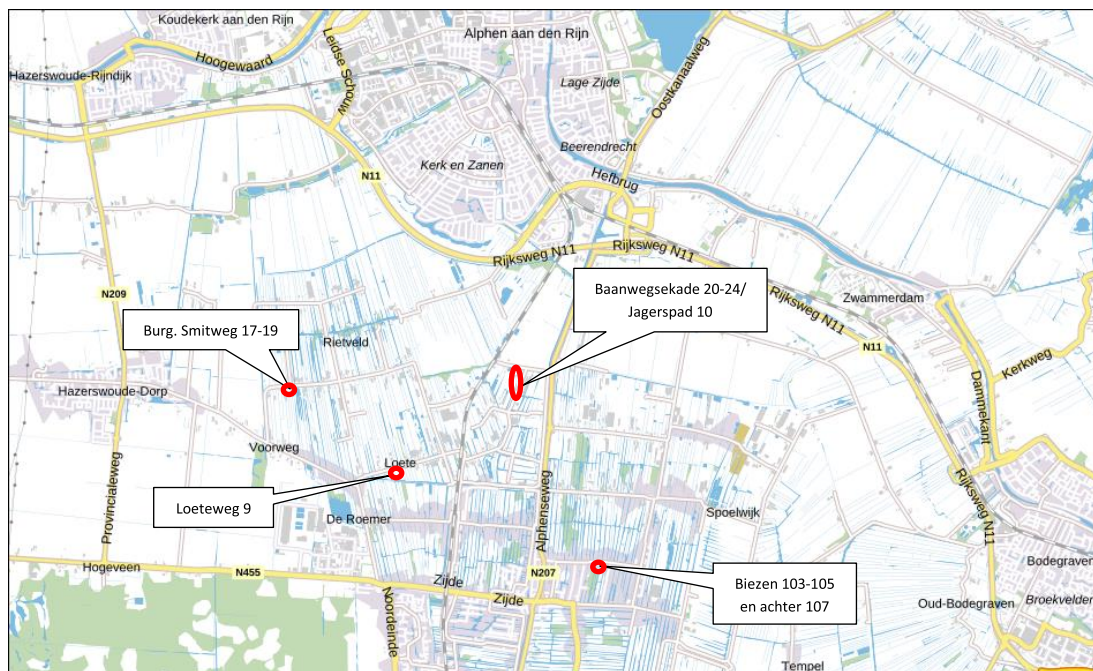
2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de percelen waarop de betreffende ontwikkelingen plaatsvinden. Het betreft de volgende percelen:

- Baanwegsekaade 20-24/Jagerspad 10;
- Biezen 103-105 en achter 107;
- Burg. Smitweg tussen 17 en 19;
- Loeteweg 9.

Deze percelen liggen allen in het sierteeltconcentratiegebied. In onderstaande afbeelding is de globale ligging van de percelen aangegeven.



Afbeelding globale ligging percelen binnen plangebied (rood)

2.2 Ontwikkelingen

Binnen het plangebied vinden diverse ontwikkelingen plaats. De ontwikkelingen betreffen het omzetten van drie bedrijfswoningen, het aanpassen en uitbreiden van een bedrijfsfunctie op een restperceel, het wijzigen van een bedrijfsperceel met het oog op een toekomstbestendige bedrijfsvoering en het op grond van de Ruimte-voor-ruimte-regeling realiseren van een nieuwe woning. Deze ontwikkelingen vinden allemaal plaats binnen het aangewezen sierteeltgebied.

De compensatiewoning die via de Ruimte-voor-ruimte-regeling mogelijk wordt gemaakt komt tot stand door middel van de inzet van eerder vastgelegd bouwcontingent. Dit bouwcontingent is ontstaan door eerdere sanering van sierteeltbedrijven, maar wat niet op de saneringslocatie kon worden ingezet. Wanneer een nieuwe woning op de betreffende locatie niet in het landschap of stedenbouwkundige structuur past mag het bouwcontingent op een andere passende locatie worden ingezet. De ruimtelijke kwaliteitswinst heeft dan al

plaatsgevonden door sanering van de sierteeltbedrijven, waarbij deze percelen een functie wordt gegeven die past in het gebied.

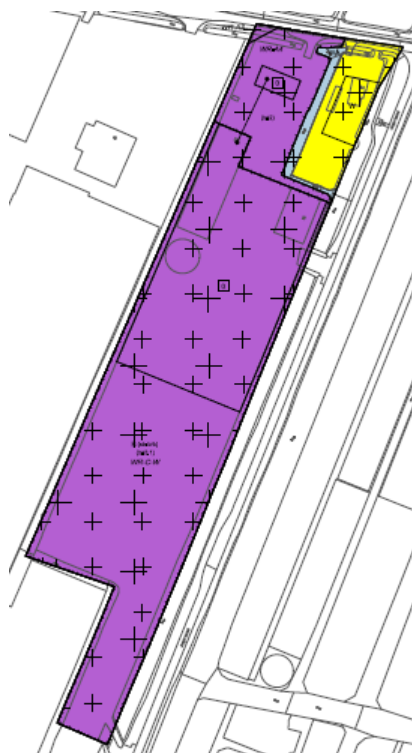
Hieronder zijn alle ontwikkelingen individueel toegelicht.

1. Baanwegsekade 20-24 en Jagerspad 10

De percelen Baanwegsekade 20 en 24 en het Jagerspad 10 grenzen aan elkaar en zijn in eigendom bij één bedrijf. De Baanwegsekade 24 is de huidige bedrijfswoning. De andere twee percelen zijn bedrijfspercelen en lopen door tot de zuidelijke in-/uitrit. Alle gronden liggen in het sierteeltconcentratiegebied en hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bomenrooibedrijf' in de bedrijfscategorie 3.1. In het noordelijk deel van de percelen is een bouwvlak aanwezig en in de noordoosthoek een bedrijfswoning. De gronden ter hoogte van de zuidelijke inrit aan het Jagerspad zijn abusievelijk bestemd als 'Water'.



Huidige situatie



Nieuwe situatie

De oorspronkelijke bedrijfswoning is niet meer langer als zodanig nodig bij het bedrijf. Daarom krijgt het woonerf de bestemming 'Wonen', zodat hier reguliere bewoning mogelijk wordt. Het vervallen van de bedrijfsbestemming ter plaatse van de woning biedt de mogelijkheid om de bestemming 'Bedrijf' uit te breiden op de zuidelijke gronden, die per abuis als water zijn bestemd. Hierdoor blijft het oppervlak van de bedrijfsbestemming (nagenoeg) gelijk en wordt een omissie hersteld.

Tevens biedt dit de mogelijkheid om het deel van het bouwvlak, dat vervalt door het omzetten van de voormalige bedrijfswoning, te verschuiven naar de zuidkant van het huidige bouwvlak. Dat is wenselijk met het oog op de toekomstig gewenste bedrijfsvoering. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om aan de noordkant van het perceel een kantoorgebouw ca. 200 m² ten behoeve van het bedrijf van te realiseren. Hierbij is het

uitgangspunt gehanteerd dat het totale oppervlak van het bedrijfsbouwwak in omvang gelijk blijft en niet uitbreid, zie afbeelding.



Afbelding huidige situatie

nieuwe situatie

In verband met de gewenste afstand tussen de woning en het niet bedrijfsbouwwak krijgen de tussenliggende gronden de bedrijfscategorie 2. De rest van de percelen behoudt de bedrijfscategorie 3.1. De sloot tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' is bestemd als 'Water'. Tot slot is de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning geschrapt.

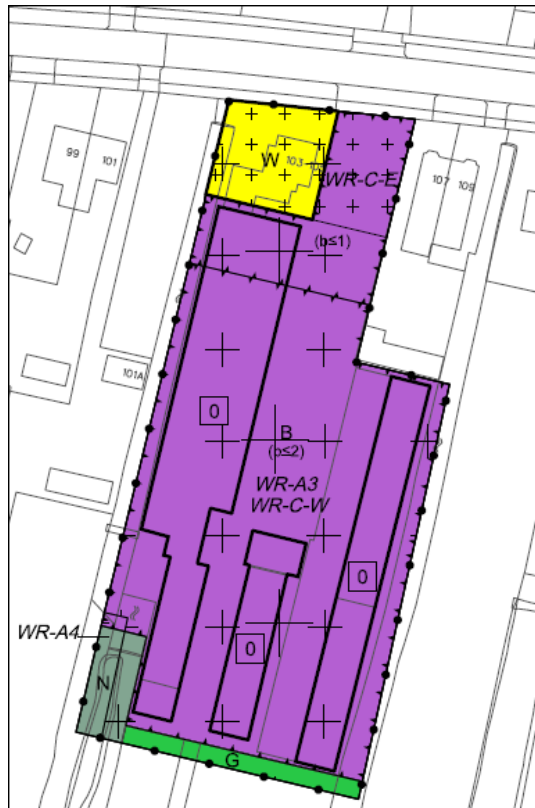
Door het nieuwe bestemmingsplan is voor het bedrijf een toekomstbestendige bedrijfsvoering mogelijk. Tegelijkertijd is het bedrijf ingepast in het landschap doordat het bouwwak de structuur van het landschap en de richting van het oorspronkelijke bouwwak volgt. Tevens ligt het bouwwak verder van de Baanwegsekade af en op voldoende afstand van omliggende bebouwing.

2. Biezen 103-105 en achter 107

Aan de Biezen 103 staat langs de rijbaan een bedrijfswoning met kantoor. Daarachter ligt het perceel Biezen 105 waar zes bedrijfsunits van ca. 150-175 m² met daarachter meerdere garageboxen aanwezig zijn. Een aantal van deze garageboxen staan buiten het bouwwak op een restperceel. Ten oosten daarvan, achter de Biezen 107, ligt nog een strook grond waarvoor een vergunning is verleend om ook enkele opslagboxen te realiseren. Alle percelen zijn in eigendom bij één eigenaar. De eigenaar heeft het plan om de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. Daarnaast is het wenselijk om het bouwwak aan te passen op de reeds gerealiseerde garageboxen en de verleende vergunning voor oostelijke perceel te verwerken in het bestemmingsplan.



Huidige situatie



Nieuwe situatie

Het perceel Biezen 103 en 105 hebben een bedrijfsbestemming. De woning met kantoor aan de Biezen 103 wordt echter al sinds de jaren zeventig verhuurd aan particulieren die geen binding hadden met het achterliggende bedrijf. De eigenaar is van plan de woning te verkopen. Om reguliere bewoning ook planologisch mogelijk te maken is het nodig de bestemming te wijzigen. Om te voldoen aan richtafstanden voor bedrijven en milieuzonering wordt ter plaatse van de bedrijfsunit, die direct ten zuiden van de woning staat, alleen lichte bedrijfsactiviteiten (in categorie 1) toegestaan. De andere bedrijfsunits behouden de huidige bedrijfsbestemming (met categorie 2). Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming en het bouwvlak aan de zuidzijde van het perceel in overeenstemming gebracht met de huidige situatie. Een klein deel van de garageboxen staat namelijk buiten de bedrijfsbestemming. Aan de zuidwestzijde biedt het nieuwe bouwvlak ruimte om nog twee extra garageboxen te realiseren ten opzichte van de huidige situatie. De uitbreiding van het bouwvlak bedraagt ca. 173 m² en wordt mogelijk gemaakt door 0,173 bouwcontingent in te zetten dat is ontstaan door een eerdere toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling op de percelen aan de Badhuisweg, Laag Boskoop 3-11 en de Burg. Colijnstraat achter 74. Met het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop - 4^e actualisatie' is die sanering mogelijk gemaakt. Uit die sanering resteert nog 1,4 bouwcontingent.

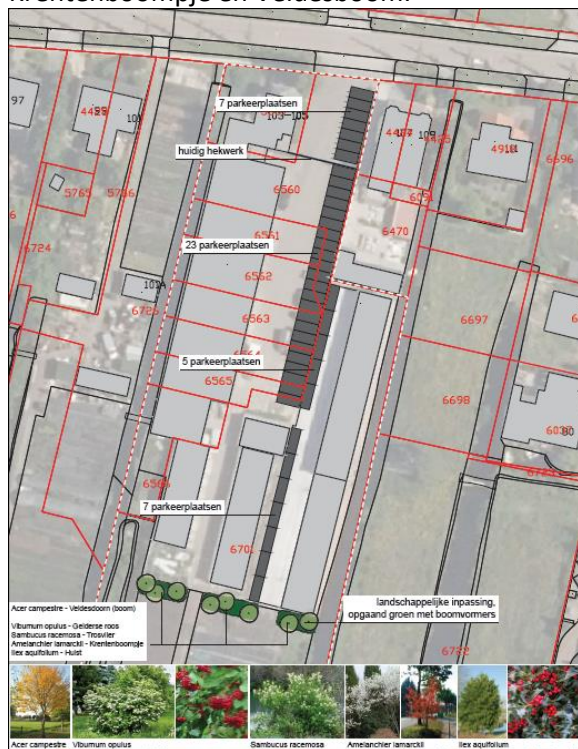
Tot slot wordt de vergunning die is verleend voor het realiseren van de opslagboxen op het perceel Biezen achter 107 verwerkt in dit bestemmingsplan. Aan die gronden wordt dezelfde bedrijfsbestemming toegekend als het perceel er naast.

Eerder heeft de gemeente al ingestemd met deze bestemmingswijziging, maar dit is destijds per abuis niet meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan. Dit wordt nu hersteld. De resterende strookjes grond krijgen hiermee een passende bestemming. In de praktijk is sprake van een kleine uitbreiding van een bestaande bestemming, die kan voorzien

in een behoefte in de directe omgeving. Dit komt voort uit de beperkte aanwezigheid van parkeer- en opslagvoorzieningen in de omgeving, hetgeen ook blijkt uit de verzoeken die de eigenaar regelmatig uit de omgeving ontvangt.

Omdat sprake is van een uitbreiding van de bedrijfsbestemming met ca. 173 m², dient de ontwikkeling te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In het gemeentelijk beleid zijn parkeernormen voor dergelijke ontwikkeling opgenomen. In dit geval betreft het nieuwe opslag- en garageboxen, die tot de categorie 'arbeidsextensief en bezoekersextensief' kan worden gerekend. De parkeernorm voor deze categorie bedraagt 0,9 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voor deze uitbreiding dient dus 1,56 parkeerplaats te worden gerealiseerd. Direct ten oosten van de garageboxen worden zeven parkeerplaatsen aangelegd, dat veel meer is dan de parkeernorm. Omdat het belangrijk is dat er op gehele erf voldoende parkeergelegenheid is, is tevens naar de totale parkeernorm gekeken. De oppervlakte van alle bedrijfsgebouwen bij elkaar bedraagt ca. 13.862,5 m². Op basis van de parkeernorm van 0,9 pp/100m² bvo bedraagt de parkeerbehoefte in totaal dus ca. 16,8 parkeerplaatsen. Doordat er in de toekomstige situatie ruimte is voor 42 parkeerplaatsen, zie afbeelding, kan het plan ruim in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Overigens is het aantal parkeerplaatsen ook voldoende wanneer de hoogste parkeernorm voor bedrijven wordt gehanteerd, welke 2,1 parkeerplaats per 100 m² bedraagt voor 'arbeidsintensieve en bezoekersextensieve' bedrijven, waardoor de parkeerbehoefte 39,1 stuks zou bedragen.

Het is belangrijk dat de uitbreiding goed in het bestaande landschap wordt ingepast en sprake is van een goede overgang naar de aangrenzende percelen. Hiervoor is door een landschapsarchitect een inrichtingsschets opgesteld, zie afbeelding. Deze schets bevat aan de zuidzijde van de opslag- en garageboxen een landschappelijke strook. Deze strook zorgt voor een zachtere overgang naar het achtergelegen kweekveld. Dit zorgt ook voor een fraaier beeld vanaf de toekomstig te realiseren Tuinen van Boskoop, die met name zal bestaan uit sier- en sortimentstuinen met paden. Bij de landschappelijke strook is gekozen voor een biodiverse samenstelling van heesters, hulst en een boomvormer, waaronder Gelderse roos, Trosvlier, Krentenboompje en Veldesboom.



Landschappelijke inrichtingsschets met parkeerplaatsen

3. Burg. Smitweg tussen 17 en 19

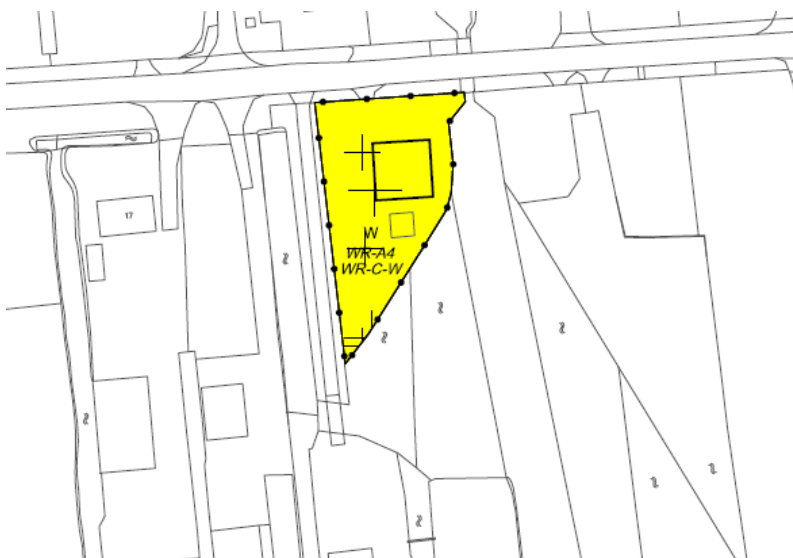
Tussen de kwekerijen aan de Burg. Smitweg 17 en 19 ligt een waterplas met langs de rijbaan enkele restpercelen. Op het meest westelijke perceel is ruimte aanwezig om een nieuwe woning in het bebouwingslint in te passen. Momenteel is dit perceel nagenoeg onbebouwd op een kleine schuur na. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Sierteelt'.

De initiatiefnemer wil via de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling op deze locatie een woning van 750 m³ realiseren, waarvoor één bouwcontingent is benodigd. Dit bouwcontingent koopt de initiatiefnemer van een derde partij. Het aangekochte bouwcontingent is afkomstig van eerdere sanering van de percelen aan de Badhuisweg, Laag Boskoop 3-11 en de Burg. Colijnstraat achter 74, hetgeen is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop - 4e actualisatie'. Daarmee (in combinatie met de ontwikkeling aan de Biezen 103-105) bedraagt het resterende bouwcontingent van de voornoemde drie percelen volledig nog 0,227. Doordat eerder op die drie percelen bedrijfssanering heeft plaatsgevonden en ter compensatie hiervan geringe nieuwe bebouwing wordt toegestaan is per saldo sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst.

In de directe omgeving van het plangebied aan de Brug. Smitweg zijn al meerdere (bedrijfs)woningen aanwezig. De woningen staan over het algemeen dicht of op enige afstand van de rijbaan. De nieuwe woning kan hier zorgvuldig worden ingepast. Voor de bebouwingsmogelijkheden is aangesloten bij de mogelijkheden voor de omgeving, waardoor de te realiseren woning qua volume en maatvoeringen zal aansluiten bij de reeds aanwezige woningen.



Huidige situatie met plangebied (rood)



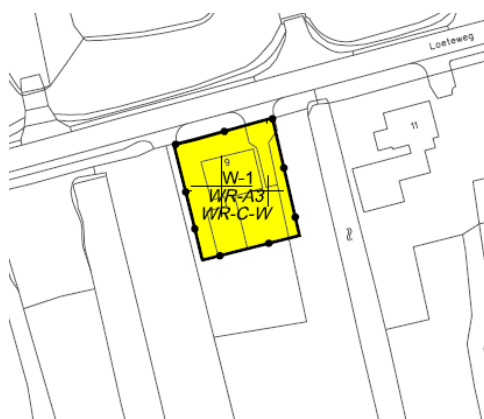
Nieuwe situatie

4. Loeteweg 9

Aan de Loeteweg 9 staat een voormalige bedrijfswoning. De bestemming van deze woning is in de derde herziening van het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' gewijzigd in sierteelt met plattelandswoning. Op basis hiervan is tevens reguliere bewoning, die niet gerelateerd is aan het oorspronkelijke sierteeltbedrijf, mogelijk. Omdat er geen sprake meer is van een sierteeltbedrijf, wordt de bestemming van deze woning gewijzigd van sierteelt met plattelandswoning in wonen.



Huidige situatie



Nieuwe situatie

2.3 Beeldkwaliteit

De percelen binnen het plangebied liggen allen binnen het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport regio Boskoop e.o. en buiten het bestaand dorpsgebied van Boskoop. Het betreffen voormalige bedrijfswoningen, nieuwe compensatiewoningen en bedrijfsbouwvlakken die worden gewijzigd.

Uit raadpleging van het Gebiedsprofiel Boskoop blijkt dat het gebied van de Greenport zich kenmerkt door het netwerk van smalle, langgerekte percelen met een grote hoeveelheid sloten. Dit landschap is ontstaan tijdens de zogenaamde cope-ontginningen. Vanaf de ontginningsassen zijn kavels uitgezet met een breedte van circa 115 meter. Voor de ontwatering zijn later extra sloten gegraven, waardoor sommige kavels nu nog slechts 30 meter breed zijn. Het oude deel is bijna volledig ingevuld door de boom- en heesterkwekerijen. Dicht bij het dorp zijn de sierteelt bedrijven kleinschaliger, de kavels minder diep, de sloten breder en komen er veel houtakkers voor. Verder van het dorp is de structuur grootschaliger en heeft het gebied een minder besloten karakter. De percelen zijn er groter, de linten minder dicht bebouwd en er zijn bijna geen houtakkers. Door intensivering en herstructurering van de sierteelt worden percelen vergroot door sloten te dempen of te overkluizen. Daarnaast komt er meer bebouwing. De gestelde ambities voor dit gebied komen op hoofdlijn neer op het mogelijk maken van duurzame bedrijfsvoering van de sierteelt met respect en behoud van de algemene landschappelijke waarden, zoals hierboven zijn benoemd, en de bijzondere kwaliteiten.

Op de percelen in het sierteeltgebied is doorgaans sprake van hoofdgebouwen langs de rijbaan en wat ook de belangrijkste ontsluitingsroute is. Dit kunnen bedrijfswoningen, bijbehorend kantoor en de distributieloodsen zijn. Vaak liggen daarachter kassen met daar rondom heen de kweekvelden.

Bij de ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met inpassing in het bestaande landschap en met behoud van de landschappelijke waarden. Het positioneren van de nieuwe woning aan de Burg. Smitweg tussen 17 en 19 is hier een goed voorbeeld van. De woning komt in lijn te staan met de reeds aanwezige bebouwing in het bestaande bebouwingslint. Door het realiseren van de nieuwe woning aan de rijbaan met daarachter bestaande sierteelt functies wordt aangesloten bij het bestaande karakter en identiteit van het sierteeltgebied. Verder is zoveel als mogelijk aangesloten bij de voorwaarden uit de gemeentelijke 'Ruimte-voor-Ruimte regeling Greenport regio Boskoop'. Ook bij het aanpassen en uitbreiden van de bedrijfsbestemmingen is rekening gehouden met het landschap, de structuren van de percelen en de aanwezige bebouwing. Door de bestemming en bouwvlakken zorgvuldig te situeren worden deze percelen in het bestaande landschap ingepast.

De structuur van het landschap blijft met dit bestemmingsplan behouden. Daarnaast wijzigen de vorm en geleiding van de percelen niet en gaan belangrijke doorzichten niet verloren. Het gebruik van gebiedseigen beplanting en passende kleuren en materialen kan de landschappelijke inpassing nog verder versterken.

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.

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 en is daarna een aantal maal gewijzigd.

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 4 ontwikkelingen, waarbij slechts één nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast is sprake van het omzetten van drie bedrijfswoningen, het aanpassen van een bestaande bedrijfsfunctie en een geringe uitbreiding, welke in dit kader niet relevant zijn. Er is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zodat er geen laddertoets hoeft te worden uitgevoerd.

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 kader stellende 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 introductie 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 ongekennde 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.

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 in gegaan 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. In dit kader is het relevant dat dit bestemmingsplan slechts één nieuwe woning mogelijk maakt. Hierbij is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zodat de ladder niet hoeft te worden doorlopen. Voor een verdere motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1.

Boom- en sierteeltgebied

Alle percelen in het plangebied liggen binnen het gebied dat op de kaart 'Greenports' is aangeduid als 'boom – en sierteeltgebied'. Hier geldt artikel 6.16 van de Omgevingsverordening. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het boom- en sierteeltgebied alleen bedrijven toelaat die zich bezighouden met boom- en sierteelt en de daarbij behorende voorzieningen. Op basis van lid 6 kan in afwijking daarvan een bestemmingsplan bestaande bebouwing of functies toelaten, anders dan bedrijven als bedoeld in het eerste lid, alsmede beperkte uitbreiding daarvan of wijziging naar een andere functie, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied. Daarnaast is in artikel 6.34 een afwijkingsmogelijk voor maatwerk opgenomen, waarmee een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels. De nieuwe woning aan de Burg. Smitweg tussen 17 en 19, die via de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling mogelijk wordt gemaakt, en de geringe uitbreiding van de bestaande bedrijfsbestemming aan de Biezen 105 worden op basis van deze artikelen mogelijk gemaakt. Daarbij is het relevant dat het bouwcontingent dat voor de nieuwe woning aan de Burg. Smitweg tussen 17 en 19 afkomstig is van sanering van sierteeltpercelen binnen aangewezen transformatiegebieden in het sierteeltconcentratiegebied. Daarnaast wordt de nieuwe woning op een rest perceel gerealiseerd, dat niet bruikbaar is voor de sierteelt. Er vindt dus geen onevenredig afbreuk plaats van de bruikbaarheid van percelen binnen het sierteeltgebied voor sierteeltbedrijven. Verder vindt er aan de zuidzijde van het perceel Biezen 105 een geringe uitbreiding plaats van de bestaande bedrijfsbestemming. Dit is een restperceel eveneens binnen een aangewezen transformatiegebied en welke niet meer in aanmerking komt voor intensieve sierteelt. Hierbij vindt dus geen onevenredige aantasting plaats van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 is bepaald dat dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits deze past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). In hoofdstuk 2.3 is toegelicht op welke wijze met deze voorwaarden rekening is gehouden.

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 in 2021 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 boomsiertheelgebied, vergroten de aantrekkelijkheid. De economische kracht van de boomsiertheel 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 boomsiertheelgebied en in beperkte mate in de te transformeren perifere locaties versterken de woonfunctie van de Greenport.

De ontwikkelingen versterken de Greenport en verbeteren de ruimtelijke kwaliteit of doen daar geen afbreuk aan. Zo is bij de Ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling aan de Burg. Smitweg tussen 17 en 19 per saldo sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst doordat elders bedrijfspelen en -bebouwing is gesaneerd. Daarnaast is bij de twee niet-agrarische bedrijfsbestemmingen aan de Biezen en de Baanwegsekade rekening gehouden met de richtpunten die voor deze gebieden gelden en worden de ontwikkelingen ingepast in de bestaande landschappelijke structuren. In hoofdstuk 2 is een nadere toelichting opgenomen die hier meer inzicht in geeft.

Conclusie

Het plan zorgt voor versterking van de Greenport en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. 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

Op de percelen Baanwegsekade 20-24/Jagerspad 19, Biezen 103-105 en de Burg. Smitweg tussen 17 en 19 vinden relevante ontwikkelingen plaats en daarom is voor deze percelen een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit dit onderzoek blijkt dat op alle drie percelen verschillende verdachte deellocaties kunnen worden aangewezen. Bij die deellocaties gaat het onder andere om mogelijke asbestverontreinigingen (daken, beschoeiing, sloten, puin), slootdempingen, toepassing bestrijdingsmiddelen en algemene bodemkwaliteit (verhoogde gehalten). Deze verdachte deellocaties zijn in het rapport beschreven. Indien er binnen deze verdachte deellocaties relevante activiteiten of werkzaamheden plaatsvinden dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Een dergelijk bodemonderzoek kan dan worden uitgevoerd voorafgaand aan het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen of werkzaamheden).

Tot slot is het voor de percelen Biezen achter 107 en Loeteweg 9 niet nodig om de bodemsituatie te onderzoeken. Bij de Biezen achter 107 betreft het slechts het verwerken van een verleende omgevingsvergunning, waarbij dus geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Bij het andere perceel geldt dat hier reeds (reguliere) bewoning is toegestaan en dit bestemmingsplan geen nieuw of ander gebruik toestaat.

Conclusie

De bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor het plan. Indien toekomstig bouwactiviteiten en/of werkzaamheden in een verdachte deellocatie worden uitgevoerd, dan dient voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning een vervolg bodemonderzoek te 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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van één nieuwe woning aan de Burg. Smitweg tussen 17 en 19 mogelijk. In dat gebied is geen sprake van industrielawaai of spoorweglawaai. Wat betreft wegverkeerslawaai heeft iedere weg, op grond van de Wet geluidhinder, een zone aan weerszijden van de weg met een breedte die afhankelijk is van de inrichting van die

weg (artikel 74 Wgh), zie tabel 3. De zone is van belang voor 'nieuwe situaties'. In tabel 3 is een overzicht gegeven van de zonebreedtes.

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

Tabel 3 Zonebreedtes

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

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

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

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

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

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

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

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan liggen allemaal in buitenstedelijk gebied.

Situatie plangebied

Alleen de nieuwe woning aan Burg. Smitweg tussen 17 en 19 dient op geluid te worden onderzocht. De planlocatie bevindt zich buiten de bebouwde kom en binnen de zone van de Burg. Smitweg en daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit dit onderzoek blijkt dat de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege de Burgemeester Smitweg maximaal 52 dB bedraagt op de noordgevel van de woning. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. In het onderzoek is gemotiveerd dat maatregelen aan de bron en in de overdracht niet financieel doelmatig zijn. Verder wordt voldaan aan de eisen uit het hogere waarden beleid van de gemeente onder meer door dat de woning een geluidluwe zijde en -buitenruimte aan de zuidzijde heeft. Ten behoeve van de nieuwe woning dienen hogere waarden van 52 dB te worden vastgesteld. Vervolgens dient bij de bouw van de woning te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke waarde van het binnenniveau.

Daarnaast maakt dit bestemmingsplan de omzetting van drie voormalige bedrijfswoningen aan de Loeteweg 9, Biezen 103 en Baanwegsekade 24 mogelijk. Aangezien hier sprake is van bestaande woningen, die ten tijde van de bouw aan de toenmalige geluidseisen moesten voldoen, het feit dat verkeer van de (oorspronkelijke) bijbehorende bedrijf is komen te vervallen of in theorie niet toeneemt en gezien de huidige verkeersaantallen wordt het woon- en leefklimaat bij alle drie de woningen als acceptabel beschouwd.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de Wet geluidhinder en is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.3 Externe veiligheid

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

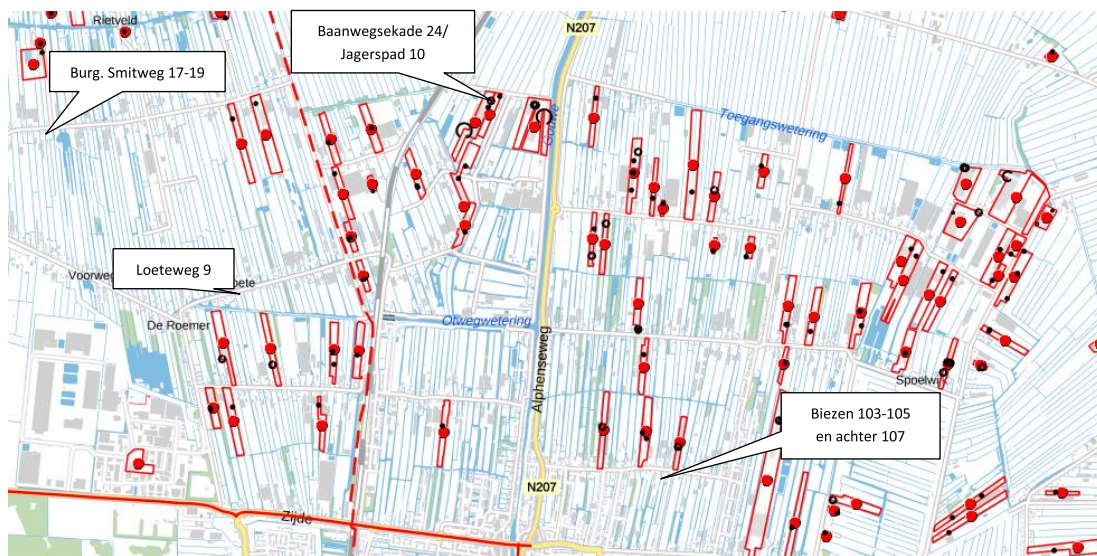
Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico ($PR 10^{-6}$), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze $PR 10^{-6}$ contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

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



Afbeelding uitsnede risicokaart

Situatie plangebied

De risicokaart op de website www.risicokaart.nl is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat op het eigen perceel van de Baanwegsekade 24/Jagerspad 10 ten westen van de voormalige bedrijfswoning, een bovengrondse propaantanks van 3 m³ aanwezig is en het perceel de aanduiding 'overige inrichting met gevaarlijke stoffen' heeft. Op het buurperceel ten westen van het eigen perceel zijn tevens bovengrondse propaantanks van 3 en 8 m³ aanwezig en dat heeft tevens de aanduiding 'overige inrichting met gevaarlijke stoffen'.

Het Activiteitenbesluit bevat voor propaantanks tot 5 en 13 m² veiligheidsafstanden. Deze veiligheidsafstanden zijn afhankelijk van het aantal bevoorradingen. De veiligheidsafstanden van de propaantank van het bedrijf aan de Baanwegsekade 20/Jagerspad 10 bedraagt 10 meter. Aan deze veiligheidsafstand wordt voldaan doordat het bouwvlak van de woning Baanwegsekade op ten minste 10 meter van de bestemming 'Bedrijf'. In de praktijk staat de woning op grotere afstand van de propaantank. Voor de propaantank van het naastgelegen perceel wordt uitgegaan van de maximale afstand, welke 25 meter bedraagt. Doordat de afstand tussen de kadastrale grenzen van het bedrijfsperceel en de woning ten minste 40 meter bedraagt, wordt ook aan deze veiligheidsafstand voldaan. De aanduiding 'overige inrichting met gevaarlijke stoffen' houdt in dat er op deze locaties kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden opgeslagen voor eigen gebruik. Deze categorie is echter niet relevant voor de ontwikkelingen in dit plan.

Verder zijn er nabij de percelen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan geen relevante bedrijven en geen relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor aanwezig.

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd.

Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekende 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 betekende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

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

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

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

Situatie plangebied

Het plan maakt realisatie van één nieuwe woning mogelijk en draagt derhalve niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

De aanpassing van de bedrijfsbestemming op het perceel aan de Baanwegsekade 20/Jagerspad 10 hoeft niet te worden beschouwd, omdat het oppervlak van de bedrijfsbestemming gelijk blijft, zoals blijkt uit de berekening in paragraaf 2.2. Het feit dat er ter plaatse van de woning Baanwegsekade 24 in de praktijk geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvonden doet daar niks aan af. Op grond van de bestemming was het op die locatie namelijk planologisch mogelijk om ook bedrijfsactiviteiten uit te voeren.

De regeling NIBM voorziet niet in een categorie waartoe de geringe uitbreiding van de bedrijfsbestemming aan de Biezen 105 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 bedrijfsbestemming aan de Biezen 105 breidt met ca. 400 m² uit. Op basis van de landelijke kentallen is sprake van maximaal 5,7 motorvoertuigen per etmaal per 100m² bvo, zodat in totaal sprake is van 22,8 extra motorvoertuigbewegingen. Uit onderstaande berekening blijkt dat deze verkeerstoename niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Zelfs niet wanneer uitgegaan wordt het aandeel vrachtverkeer van 50% (of meer).

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)		23
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel berekening in NIBM-tool

Woon- en leefklimaat

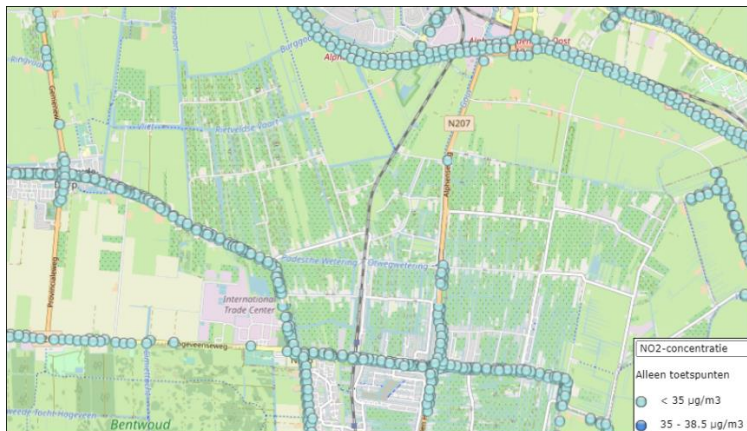
Voor het bestemmingsplan is het tevens relevant om te weten of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarom is inzicht gewenst in de huidige luchtkwaliteit.

De grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). Voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijn stof (PM₁₀) bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 microgram per m³. 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 fijn stof niet worden overschreden.

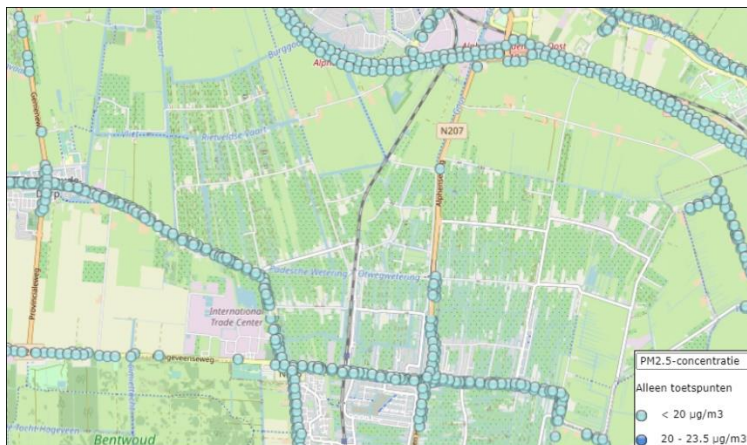
In de NSL-monitoringstool wordt jaarlijks de concentraties stikstofdioxide en fijn stof inzichtelijk gemaakt. In de onderstaande afbeeldingen zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof uit 2020 (Monitoring NSL 2020) ter plaatse van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat de concentratie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

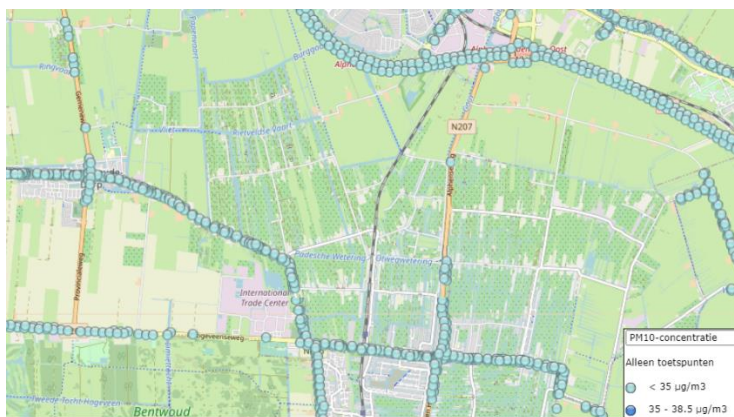
concentratie fijnstof (PM10) in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m³. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden. Uit de NSL-monitoringstool blijkt tevens dat het maximum aantal overschrijdingen van 35 dagen niet wordt overschreden.



Afbeelding Concentraties stikstofdioxide (Bron: NSL-monitoringstool)



Afbeelding Concentraties fijn stof PM2.5 (Bron: NSL-monitoringstool)



Afbeelding Concentraties fijn stof PM10 (Bron: NSL-monitoringstool)

Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een acceptabele kwaliteit van het leefmilieu wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). De uitgave *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 plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse woningen en bedrijven, hoofdzakelijk boom- en sierteeltbedrijven. Op grond van de VNG Handreiking *Bedrijven en milieuzonering* geldt een richtafstand van 10 meter gemeten vanaf bedrijfsgebouwen/kassen tot de woning.

Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe woning aan de Burg. Smitweg tussen 17 en 19 en het omzetten van bestaande bedrijfswoningen aan de Baanwegsekade 24, Biezen 103 en Loeteweg 9 naar een reguliere woning mogelijk. Daarnaast wordt de bedrijfsbouwvlak aan de Baanwegsekade 20/Jagerspad 10 aangepast en die van de Biezen 105 iets uitgebreid. De ontwikkeling aan de Biezen achter 107 is in dit kader niet relevant, omdat hiervoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en dus geen nieuwe ontwikkeling betreft. Hieronder is een toelichting per ontwikkeling gegeven.

Baanwegsekade 20-24/Jagerspad 10

Rondom de om te zetten bedrijfswoning aan de Baanwegsekade 24 zijn enkele bedrijven aanwezig. Aan het Jagerspad 10/Baanwegsekade 20 is een bomenrooibedrijf (in categorie 3.1) gevestigd en dat is het bedrijf waar de voormalige bedrijfswoning voorheen toe behoorde. Aan de Baanwegsekade 16 en 28, aan weerszijden van de voormalige bedrijfswoning, zijn sierteeltbedrijven aanwezig. De gronden ten noorden van de Baanwegsekade zijn in gebruik als weiland voor de melkveehouderij en zijn niet in dit kader niet relevant. Omdat de voormalige bedrijfswoning een bestaande woning is, dienen de sierteeltbedrijven op grond van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit reeds met de bestaande woning rekening te houden.

Voor het bomenrooibedrijf in categorie 3.1 geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. Voor bedrijfscategorie 2 geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Met deze afstanden is rekening gehouden bij het opnieuw bestemmen van het bedrijf en de woning. Om aan deze richtafstanden te voldoen is aan de bedrijfsgronden ten westen van de woning de bedrijfscategorie 2 toegekend. Vervolgens is vanaf de grens van die bedrijfsbestemming (categorie 2) 10 meter tot het bouwvlak voor de woning aangehouden. Tevens is 30 meter tussen bedrijfsbestemming (categorie 3.1) en het bouwvlak voor de woning aangehouden, zie ook de afbeelding. Op deze wijze kan de geluidsgevoelige woning dus niet binnen de genoemde richtafstanden van de bedrijfsbestemming worden gebouwd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de richtafstanden. Derhalve is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Nu de eigenaar van het bedrijfsperceel heeft gekozen voor een inwaartse zonering van de bestemming, waarbij op het noordelijk deel alleen activiteiten in categorie 2 zijn toegestaan, en er voldaan wordt aan de richtafstanden, is een nader

akoestisch onderzoek niet nodig. Hoewel dit niet vaak voorkomt, is een dergelijke inwaartse zonering planologisch gezien wel toegestaan en heeft de eigenaar met het oog op het woon- en leefklimaat bewust gekozen voor hinderlijke bedrijfsactiviteiten nabij de woning.

Tot slot voldoet uitbreiding van de bedrijfsbestemming aan de richtafstand ten opzichte van andere gevoelige functies.



Afbeelding afstanden bouwvlak woning tot bedrijfsbestemmingen

Biezen 103-105

Er is sprake van een bestaande (bedrijfs)woning, waarin reguliere bewoning mogelijk wordt gemaakt. Omliggende bedrijven dienen op basis van geldende milieuregels reeds rekening te houden met deze bestaande woning. Hierin treedt dus geen verandering op. Nu de woning los wordt gekoppeld van de bedrijfsbestemming dient ook te worden voldaan aan de richtafstand tot van deze bedrijfsbestemming. Dit is mogelijk door aan de noordelijke bedrijfsunit met inrit (kadastraal perceel 6560) de bedrijfscategorie 1 toe te kennen. De richtafstand voor deze categorie in gemengd gebied betreft namelijk 0 meter. De bestaande bedrijfsactiviteit in de noordelijke bedrijfsunit past in deze categorie. Nu de eigenaar van het bedrijfsp perceel heeft gekozen voor een inwaartse zonering van de bestemming, waarbij op het noordelijk deel alleen activiteiten in categorie 1 zijn toegestaan, en er voldaan wordt aan de richtafstanden, is een nader akoestisch onderzoek niet nodig. Hoewel dit niet vaak voorkomt, is een dergelijke inwaartse zonering planologisch gezien wel toegestaan en heeft de eigenaar met het oog op het woon- en leefklimaat bewust gekozen voor hinderlijke bedrijfsactiviteiten nabij de woning.

De overige bedrijfsunits houden de huidige bedrijfscategorie 2. Aan de gebouwde bedrijfsunits aan de zuidkant van het perceel en die buiten het bouwvlak zijn gebouwd wordt dezelfde bedrijfsbestemming (in categorie 2) toegekend. De richtafstand in gemengde gebied betreft 10 meter. Binnen deze afstand zijn alleen gronden met de agrarische (sierteelt) bestemming aanwezig en geen gevoelige functies. De gevoelige woningen aan de Biezen liggen namelijk op meer dan 60 meter van deze uitbreiding. Derhalve wordt aan de richtafstand voldaan.

Omdat nabij de woning Biezen 105, die met dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' krijgt, wel sprake is van verkeer van de nabij gelegen bedrijfs- en opslagunits, is onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 3. Het doel van dit onderzoek is om te bezien of bij de woning sprake blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat. Uit het onderzoek blijkt de geluidswaarde op de woning onder de maximale geluidsniveaus van het Activiteitenbesluit blijft. Geconcludeerd wordt dat hierdoor het woon- en leefklimaat aanvaardbaar wordt geacht.

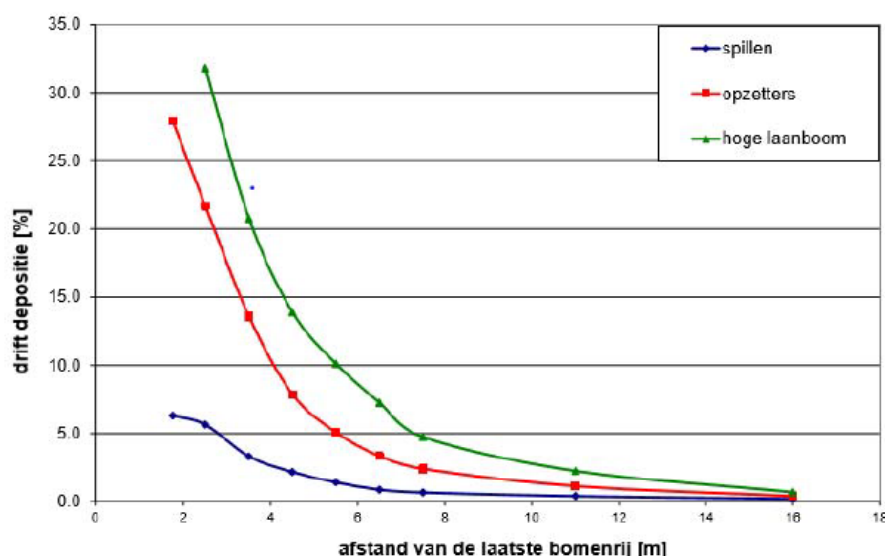
Burg. Smitweg tussen 17 en 19

In de directe omgeving van de locatie van de nieuwe woning zijn diverse kwekerijen aanwezig. Deze kwekerijen liggen op een grotere afstand dan 10 meter tot dit deelgebied. Alleen de westelijk gelegen strook grond grenst direct aan het deelgebied. Deze strook heeft weliswaar de bestemming agrarisch – sierteelt, maar is ingericht als ontsluitingsweg voor de zuidelijk gelegen kwekerij en kan redelijkerwijs ook niet voor teelt worden gebruikt. Om toch te voldoen aan de richtafstand, waarbij geluid het maatgevende aspect is, is bij de situering van het bouwvlak voor de nieuwe woning rekening gehouden met een afstand van ca. 12 meter tot deze strook grond. De gronden tussen de strook grond en het bouwvlak krijgen de bestemming 'Wonen', maar hier zijn alleen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Dergelijke schuren en bijgebouwen zijn niet geluidgevoelig en hoeven niet te voldoen aan de richtafstand. Door hier de mogelijkheid te bieden om schuren, erfafscheidingen en opgaand groen te realiseren kan dit leiden tot een meer afschermd werking voor geluid en een beter woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Er wordt voldaan aan de richtafstand en het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning wordt als acceptabel beschouwd.

Gewasbeschermingsmiddelen

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 boomgaarbespuitingen 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 onderstaande afbeelding (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)*' 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 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 bespuitingen in de laanboomteelt (2012)

Daarnaast is uit een recent spuitzone onderzoek uitgevoerd ten van het nabij gelegen en recent op 18-2-2021 vastgestelde bestemmingsplan 'Koopse Glorie'. Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van de EFSA-model, waarbij onder andere het bovengenoemd middel Captan is onderzocht. Uit dit onderzoek bleek dat de blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen als gevolg van drift op een afstand van 5 meter uit de perceelsgrens van de agrarische gronden zelf geen onaanvaardbare gezondheidsrisico's met zich meebrengt.

De omstandigheden en aannames in het spuitzone onderzoek voor het project 'Koopse Glorie' zijn vergelijkbaar met de situatie van de nieuwe woning aan de Burg. Smitweg tussen 17 en 19 en kunnen daarom in dit geval worden gehanteerd. Dat houdt in dat de afstand tussen de grens van het sierteelteperceel en de gevoelige woning tenminste 5 meter dient te bedragen. Aangezien het bouwvlak voor de nieuwe woning op ten minste 12 meter afstand ligt van de strook grond met de bestemming sierteelt ligt vindt er geen overschrijding plaats van de AEL-dermaal (opname door huid) en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder is elke boomteler vanaf 1 januari 2017 al 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. Tot slot wordt opgemerkt dat de strook grond helemaal niet voor sierteelt wordt gebruikt en er dus ook geen sprake is van het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen. Het feit dat het perceel dusdanig smal is en dit de enige ontsluiting van het achterliggende sierteeltbedrijf is zorgt ervoor dat deze strook redelijkerwijs ook niet voor sierteelt kan en zal worden gebruikt.

Sinds kort is gebleken dat voor dergelijke situaties waarschijnlijk een afzonderlijk locatie specifiek onderzoek ten aanzien van de spuitzone nodig is. Dit onderzoek zal nog plaatsvinden. De resultaten van dat onderzoeken zullen in de volgende fase in deze paragraaf worden verwerkt.

Loeteweg 9

Met het wijzigingsplan 'Sierteeltgebied – derde wijziging' is aan de woning Loeteweg 9 de aanduiding 'plattelandswoning' toegekend op basis waarvan is reguliere bewoning toegestaan. In dit wijzigingsplan is reeds gemotiveerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Voor het woon- en leefklimaat is dit niet relevant, omdat er geen verschil optreedt in het toegestane gebruik. Nu er ook geen sprake meer is van een oorspronkelijk bijbehorende kwekerij, staat er niets in de weg om aan de woning de bestemming 'Wonen' toe te kennen.

Conclusie

Er bestaan geen beperkingen voor zowel omliggende bedrijven en als voor de nieuw te realiseren woning en de om te zetten bedrijfswoningen. 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.

Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan maakt op de percelen Loeteweg 9, Biezen 103 en Baanwegsekade 24 de omzetting van een bedrijfswoning naar reguliere bewoning mogelijk. Daarnaast is in dit bestemmingsplan een reeds verleende vergunning voor het oprichten van een bedrijfsgebouw met opslagboxen aan de Biezen achter 107. Op deze percelen is geen sprake van nieuw toegestaan gebruik of nieuwe bouw mogelijkheden, zodat nadelige effecten voor de natuur op voorhand kunnen worden uitgesloten. Daarom hoeft op deze percelen geen ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Op de percelen Baanwegsekade 20/Jagerpad 10, Biezen 105 en de Burg. Smitweg tussen 17-19 is wel sprake van nieuwe ontwikkelingen, te weten wijzigen van een bedrijfsbouwvlak, het uitbreiden van een bedrijfsbouwvlak en het bouwen van een nieuwe woning. Daarom is voor deze percelen een ecologisch onderzoek (zie bijlage 3) en een stikstofonderzoek (zie bijlage 4) uitgevoerd.

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat geen van deze percelen binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied of een bijzonder provinciaal natuurgebied ligt. Tevens hebben de ontwikkelingen geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden. Daarnaast blijkt uit het stikstofonderzoek dat de ontwikkelingen niet zal leiden tot significante negatieve effecten op de omliggende stikstofgevoelige natuurgebieden.

Voor wat betreft de soortgroepen is het volgende gebleken. In de omgeving van de plangebieden kunnen meerdere een grondgebonden zoogdieren voorkomen, maar voor deze soorten 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.

Alleen op het bedrijfsperceel Baanwegsekade 20/Jagerspad 10 is een amfibie aangetroffen, te weten de Bastaardkikker. Voor deze soort en enkele andere soorten die in de omgeving kunnen voorkomen geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming in de Provincie Zuid-Holland. Tevens komt in de directe omgeving de beschermde Rugstreeppad voor. Voorkomen moet 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.

Tijdens de inventarisatie zijn op en nabij de plangebieden verschillende algemene vogelsoorten waargenomen. Alleen aan de westkant van het perceel aan de Biezen bevindt zich op de houtakker, direct achter de bestaande bedrijfsbebouwing, een nest van een Knobbelzwaan. Er zijn verder geen jaarrond beschermde nesten of geschikte locaties voor uilen en/of roofvogels aangetroffen. De nesten van alle vogels zijn tijdens het broedseizoen beschermd en mogen niet opzettelijk verontrust worden. 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.

Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat er geen negatieve effecten op bestaande natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden, worden verwacht. Er vindt tevens geen toename van stikstofdepositie plaats in de deelgebieden die gevoelig zijn voor stikstof. Wel moet bij het uitvoeren van (bouw)activiteiten en werk(zaamheden) de algemene zorgplicht in acht worden genomen en rekening worden gehouden met de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad en broedseizoen van vogels.

4.7 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

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

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

Nationaal Waterplan

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

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

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

Keur Rijnland 2015

Op 11 maart 2015 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland de Keur 2015 vastgesteld, die per 1 juli 2015 in werking is getreden. Hierna zijn enkele wijzigingen vastgesteld. Bij deze Keur is sprake van grote deregulering. Er is gebroken met de gangbare manier van regulering waarbij als uitgangspunt werd gehanteerd: alle handelingen in het watersysteem zijn zonder vergunning verboden. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan. Voor onderhavig plan is relevant dat het aanleggen van verharding van 500 m² tot 5.000 m² alleen onder voorwaarden is toegestaan.

Situatie plangebied

Het plan omvat 4 individuele ontwikkelingen, te weten de bouw van een Ruimte-voor-ruimte-woning, het wijzigen en uitbreiden van bedrijfsbouwvlakken, het verwerken van een verleende vergunning voor de bouw van opslagboxen en het omzetten van drie voormalige bedrijfswoningen. Omdat deze ontwikkelingen allen in het sierteeltconcentratiegebied zijn gelegen is er voor gekozen om deze in één bestemmingsplan op te nemen. Voor wat betreft het aspect water moeten deze ontwikkelingen echter individueel worden beoordeeld.

Van belang is te toetsen of de ontwikkelingen leiden tot een toename van de verharding (of bouwwerken) van meer dan 500 m² per individuele ontwikkeling. Bij de omzetting van de voormalige bedrijfswoningen Loetweg 9, Biezen 103 en Baanwegsekade 24 is dat niet het geval, omdat hier in het hoofdgebruik voor wonen en de bouwmogelijkheden niets wijzigt.

De bestemming van het bedrijf aan de Baanwegsekade 20/ Jagerspad 10 wijzigt in oppervlak slechts in geringe mate. Het oppervlak van het bouwvlak neemt echter niet toe. Bij deze ontwikkeling zal geen sprake zijn van een toename van het toegestane verhard oppervlak van meer dan 500 m². Hierbij is het relevant dat aan het zuidelijk deel van het perceel per abuis een verkeerde bestemming is toegekend, hetgeen met dit bestemmingsplan wordt hersteld.

Aan de Biezen 103-105 vindt enige uitbreiding plaats van de bedrijfsbestemming en het bouwvlak. Hierbij wordt het bouwvlak met ca. 173 m² vergroot. Het totale oppervlak van de uit te breiden bedrijfsbestemming bedraagt ca. 400 m². De toename van het verhard oppervlak bedraagt hier dus niet meer dan 500 m². Overigens betreft het reeds gebouwde bebouwing en bevat het geldende bestemmingsplan voor de huidige bestemming 'Agrarisch' geen maximum oppervlak voor verharding.

Voor wat betreft de ontwikkeling aan de Biezen achter 107 geldt dat hiervoor reeds planologische toestemming is verleend via een omgevingsvergunning en welke in dit bestemmingsplan wordt verwerkt. Het betreft hier een reeds toegestaan gebruik, welke niet nogmaals hoeft te worden gemotiveerd.

Conclusie

Het thema water geeft geen beperkingen voor het plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Malta

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

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

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

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

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (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.

Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie

In dit bestemmingsplan, dat op 27 januari 2022 is vastgesteld, zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen uit de Cultuurhistorische Waardenkaart opgenomen. Deze waardevolle elementen zijn gewaardeerd in een drietal waarderingsklassen:

1. zeer hoge waarde of monumentwaarde;
2. hoge waarde of beeldbepalende waarde;
3. gemiddelde waarden of beeldondersteunende waarden.

Vervolgens zijn de elementen voorzien van een bijbehorend beschermingsregime, te weten:

- a. dubbelbestemmingen Bouwwerken;
- b. dubbelbestemming Ensembles;
- c. dubbelbestemming Werk(zaamheden).

Deze dubbelbestemmingen zijn op de verbeelding weergegeven en de bijbehorende regels bieden bescherming voor de waardevolle elementen. Op deze wijze is het bij een ontwikkeling op een bepaald perceel direct zichtbaar (op de verbeelding) of hier sprake is van een dubbelbestemming met bijbehorende beschermingsregels en dus een cultuurhistorisch waardevol element.

Situatie plangebied

Aan alle percelen binnen het plangebied is in het 'ontwerp-parapluplan' de dubbelbestemming 'Werk(zaamheden)' toegekend. De regels voor deze dubbelbestemming bevatten een vergunningenstel voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden in, aan of op de grond. Voor deze vergunningplichtige activiteiten kan vergunning worden verleend indien de cultuurhistorie waarden niet onevenredig worden aangetast of de mogelijkheden voor het herstel daarvan niet wezenlijk worden verkleind. Dit moet met documentatie worden aangetoond. De cultuurhistorische waarden zijn terug te vinden in de Cultuurhistorische waardenkaart. In de bijbehorende set kaarten is onderzocht welke waarden er op de percelen binnen het plangebied aanwezig zijn.

Op de kaart 'kenmerken landschap' zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Baanwegsekade 20-24: ten noorden van het perceel is de rijbaan voorzien van de aanduiding 'kade'.
- Biezen 103-105 en achter 107: is zijn twee stroken als 'houtakker' aangeduid, maar in de praktijk bevinden zich deze buiten het plangebied.
- Loeteweg 9: ten noorden van het perceel is de rijbaan voorzien van de aanduiding 'kade'.

Op de kaart 'kenmerken bouwkunst/stedenbouw' zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Biezen 103: de woning is als 'ensembles' aangeduid.

Op de kaart 'oorlog en defensie' zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Loeteweg 9: het woonerf is aangeduid als 'versperringsgebied' en eventueel 'zone met tankgrachten en mijnenveld'.

Op de kaart 'Sierteelt Boskoop' zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Baanwegsekade 20-24: het perceel is aangeduid als 'sierteeltregio, lage dichtheid'.
- Biezen 103-105 en achter 107: de woning is aangeduid als stedenbouw/ensembles 'sierteelt' en de achterliggende gronden als 'sierteeltregio, hoge dichtheid'.
- Burg. Smitweg tussen 17-19: het perceel is aangeduid als 'sierteeltregio, hoge dichtheid'.
- Loeteweg 9: het perceel is aangeduid als 'sierteeltregio, hoge dichtheid' en de rijbaan met sloot als 'kade' en 'boezemsloot' of 'wetering'.

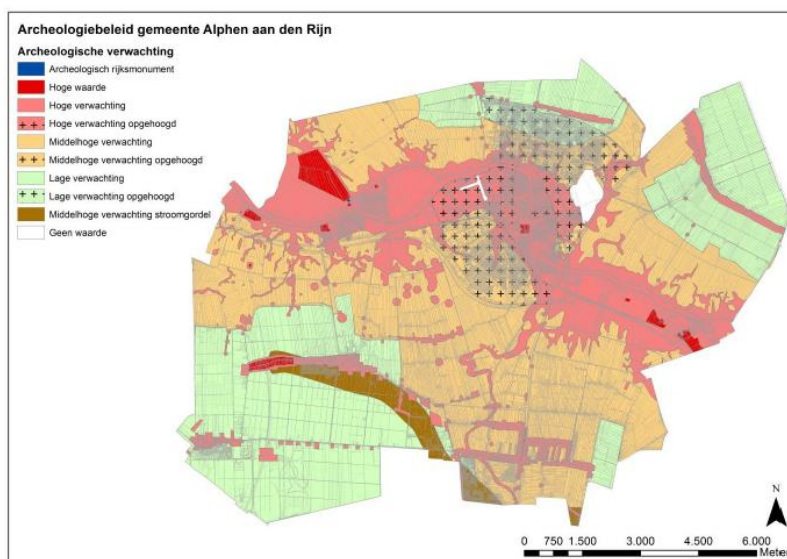
Het rapport behorende bij de cultuurhistorische waardenkaart staat voor dat bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en de historische karakteristieken waar mogelijk worden versterkt. Nu de ontwikkelingen de bestaande structuren, zoals de rijbaan, slotenpatroon en de kavelstructuren, niet worden aangetast leidt dit niet tot onevenredige aantasting cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Op 28 maart 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' vervangt de dubbelbestemmingen met regels in de voorgaande bestemmingsplannen. De dubbelbestemmingen en regels zijn gebaseerd op de zonering en het gewenste beschermingsniveau van de actualisatie archeologische beleidskaart (2017), zie ook afbeelding hieronder. Daarom zijn de dubbelbestemmingen met regels van het parapluplan overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen van nieuwe gebouwen en bouwwerken wordt aan deze bestemmingen en regels getoetst of er sprake is van archeologische (verwachtings)waarde en of onderzoek nodig is.

Conclusie

Het plan tast geen archeologische resten en cultuurhistorische waarden aan.



Afbeelding archeologische beleidskaart

4.9 Ontplofbare oorlogsresten

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. Er is een historisch vooronderzoek uitgevoerd om te bepalen voor welke gebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn een verhoogd risico geldt op achtergebleven CE (rapport Vooronderzoek Conventionele Explosieven gemeente Alphen aan den Rijn, Saricon bv, 16S140-VO-02, 12 juli 2016). De verdachte gebieden zijn ingetekend op de Risicokaart CE.

Situatie plangebied

Uit het rapport en de Risicokaart CE blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Indien men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

4.10 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 één nieuwe woning, de wijziging en een uitbreiding van een bedrijfsbouwvlak en de omzetting van drie voormalige bedrijfswoningen mogelijk. Tevens wordt een reeds verleende vergunning voor het oprichten van opslagboxen verwerkt in het bestemmingsplan.

Deze ontwikkelingen komen niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Hierdoor is geen directe plicht om een milieueffectrapport op te stellen. De ontwikkelingen kunnen echter wel worden geschaard onder de activiteit 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals opgenomen in onderdeel 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r.. In kolom 2 van dat onderdeel is de volgende m.e.r.-beoordelingsdrempel opgenomen: In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moet het bevoegd gezag, ook voor activiteiten die beneden de m.e.r.-beoordelingsdrempel liggen, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en of al dan niet een MER opgesteld dient te worden. Dit dient te gebeuren aan de hand van de criteria genoemd in bijlage III bij de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2011/92/EU en 2014/52/EU). Deze criteria omvatten:

- de kenmerken van het project (onder andere omvang en cumulatie);

- de locatie van het project (de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid omgeving);
- soort en kenmerken van het potentiële effect (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

Als uitgangspunt geldt dat alleen een MER hoeft te worden opgesteld, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben.

Kenmerken van de ontwikkeling

Omvang van het project

Aan de Burg. Smitweg tussen 17 en 19 wordt een nieuw woonerf van ca. 1.350 m² mogelijk gemaakt en aan de Biezen 103-105 wordt de bedrijfsbestemming met ca. 173 m² uitgebreid. Daarnaast blijft het oppervlak van de bestemming Bedrijf aan de Baanwegsekade 20/Jagerspad 10 gelijk, maar omdat ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning nu reguliere bewoning mogelijk wordt gemaakt, wordt het oppervlak van dat woonerf (ca. 1.700 m²) ook betrokken. Het totaal van deze oppervlakten samen ligt veel lager dan bovengenoemde drempelwaarden.

Onderhavig plan maakt de realisatie van één nieuwe woning, de wijziging en een uitbreiding van een bedrijfsbouwvlak en de omzetting van drie voormalige bedrijfswoningen mogelijk.

De cumulatie met andere projecten

De deelgebieden binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn allen individuele ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn alleen samengevoegd tot één bestemmingsplan om zo tijds- en financieel voordeel te bereiken en omdat ze binnen een bepaald gebied zijn gelegen, namelijk het sierteeltgebied. Maar ook wanneer alle andere projecten binnen het sierteeltgebied worden betrokken zal de drempelwaarden niet worden bereikt. Bovendien wordt bij de afzonderlijke projecten ook ingezet op winst voor de ruimtelijke kwaliteit en het milieu.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Bij de bedrijfspercelen is bij het ene bedrijf het sprake van wijziging van de bestemming en bij het andere bedrijf een geringe uitbreiding. Doordat hier met name sprake is van bestaande bedrijfsprocessen worden hier geen grote wijzigingen in verwacht. Dit is ook het geval bij de omzetting van de bedrijfswoningen. Voor de nieuw te bouwen woning aan de Burg. Smitweg tussen 17 en 19 liggen wellicht wel kansen. Die kansen zijn er met name op het moment dat de woning wordt ontworpen en gebouwd.

Verontreiniging en hinder

Gezien de geringe aard en omvang van de ontwikkelingen zal er geen of geen noemenswaardige toename van verontreiniging en hinder plaatsvinden. Zoals eerder in dit hoofdstuk is gemotiveerd is er geen sprake van onevenredige toename.

Risico van ongevallen

Gezien de locaties en de geringe omvang van de ontwikkelingen alsmede de afstand tot andere percelen is er sprake van geen of geen noemenswaardige toename van het risico op ongevallen.

Plaats van de ontwikkeling

Het bestaande grondgebruik

De om te zetten voormalige bedrijfswoningen zijn reeds in gebruik voor woondoeleinden en hier wijzigt dus niks in het grondgebruik. Bij de twee bedrijfspercelen is bij de uitbreiding en wijziging conform de bestemming sprake van sierteelt in of op de grond. Ook het perceel waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd heeft de sierteeltbestemming, maar is niet als zodanig in gebruik. Dit perceel is als grasland ingericht, waarop een kleine schuur staat.

Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratieve vermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen natuurlijke hulpbronnen aanwezig waarvan bekend is dat die bij de nieuwe ontwikkelingen zullen worden gebruikt.

Het opname vermogen van het natuurlijke milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, HA/ Richtlijnengebied, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historische cultureel of archeologische gebieden van belang

De locatie waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd staat in een bestaand bebouwingslint met een gemiddelde of lagere bevolkingsdichtheid. De te wijzigen bedrijfsbouwvlakken liggen op of aan bestaande bedrijfspercelen. Gevoelige natuurgebieden of andere gebieden die wettelijk zijn beschermd, liggen op een dusdanige grote afstand, dat deze ontwikkelingen daar geen negatieve invloed op hebben. Dit blijkt ook uit de bijgevoegde ecologische quickscan en het stikstofonderzoek. Voor wat betreft de nieuwe woning is tevens per saldo sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat er aan de Badhuisweg, Laag Boskoop 3-11 en de Burg. Colijnstraat achter 74 reeds sierteeltpercelen zijn gesaneerd.

Kenmerken van de potentiële effecten

Bereik van het effect (Geografisch en grootte getroffen bevolking)

Er wordt een klein gebied voorzien van een andere bestemming. Daarbij wordt één nieuwe woning aan de Burg. Smitweg mogelijk gemaakt, die door één huishouden kan worden gebruikt. Uit de motivatie van het overig deel van dit hoofdstuk blijkt dat er bij deze ontwikkelingen geen sprake is van nadelige effecten, waarbij ook de overige bevolking niet wordt getroffen.

Grensoverschrijdend karakter

In de diverse verrichtte onderzoeken zijn ook de effecten buiten het plangebied onderzocht en beoordeeld. Hieruit zijn geen beperkingen gebleken.

Orde van grootte en complexiteit effect

De effecten kunnen als niet groot worden beschouwd. Voor het overige wordt korthedshalve verwezen naar de diverse onderzoeken en overige paragrafen in deze toelichting.

Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect

Door de bestemmingen planologisch vast te leggen is en blijft het nieuwe gebruik toegestaan. De effecten daarvan kunnen alleen worden gewijzigd indien het bevoegd gezag besluit om de bestemming weer te wijzigen.

Conclusie

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

4.11 Duurzaamheid

De gemeente wil in 2050 volledig energieneutraal, circulair en klimaatbestendig zijn, met een diversiteit aan plant- en diersoorten. Daarom investeren we in een duurzame toekomst voor de volgende generaties.

Het doel is een leefomgeving waarin inwoners gezond kunnen wonen, werken en leven. Hoe de gemeente dit wil bereiken is uitgewerkt in ambities tot 2030 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Elke 2 jaar wordt dit uitvoeringsprogramma geactualiseerd, zodat kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en initiatieven uit de samenleving.

In het duurzaamheidsprogramma staan 3 ambities centraal:

- De energietransitie waarin energiebesparing, duurzame energieopwekking en -opslag, duurzame warmte en duurzame mobiliteit leidt tot minder CO2 uitstoot.
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit. Binnen dit thema richten we ons op onderwerpen als het voorkomen van wateroverlast en hittestress, het inspelen op droogte en bodemdaling en het stimuleren van diversiteit in planten en dieren.
- De transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie. In een lineaire economie winnen we grondstoffen, gebruiken die voor de productie van artikelen en gooien deze artikelen na gebruik weer weg. In een circulaire economie bestaat geen afval en gebruiken we grondstoffen telkens opnieuw. We gaan verantwoord om met schaarse grondstoffen, proberen CO2-uitstoot zoveel mogelijk te voorkomen en ontwikkelen nieuwe verdienmodellen.

In het Duurzaamheidsprogramma 2021 - 2030 staan de ambities tot en met 2030 en het uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Het uitvoeringsprogramma bestaat uit een algemeen deel en de drie eerder beschreven transities. Voor elke transitie zijn de maatregelen en acties met de bijbehorende kosten uitgewerkt.

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 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).

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. De gemeente adviseert 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.

Architecten die nieuwe woningen ontwerpen kunnen een licentie voor het instrument GPR-gebouw van de gemeente Alphen aan den Rijn krijgen. Met behulp van dit instrument kunnen de gemaakte duurzaamheidskeuzes voor de woningen op een goede manier worden getoetst.

De herinrichting van de percelen 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.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Hoofdpzet

Verbeelding

Aan de gronden van de voormalige bedrijfswoningen die worden omgezet naar regulier te bewonen woningen en de gronden van de nieuw te bouwen compensatiewoning zijn woonbestemmingen toegekend. Voor de percelen die binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop val is de bestemming 'Wonen' toegekend en de percelen binnen het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp' de bestemming 'Wonen-1'. Aan de woning die als 'plattelandswoning' wordt aangemerkt is binnen de bestemming 'Agrarisch' een gelijknamige aanduiding gekregen. Verder is de reeds geldende bestemming 'Bedrijf' overgenomen en aangepast aan de ontwikkelingen. Tevens is de bestemming 'Water' opgenomen ter plaatse van een bestaande sloot. Verder zijn de geldende dubbelbestemmingen en algemene regels, waaronder die van parapluplannen, overgenomen.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels voor de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Water', 'Wonen' en 'Wonen-1' alsmede voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Cultuurhistorie - Ensembles' en Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)'. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

De regels zijn gebaseerd op de regels van de hiervoor geldende planologische regimes, te weten: Bestemmingsplan Sierteeltgebied Hazerswoude-Drop (incl. 1e t/m 3e wijziging) en Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. t/m 4e actualisatie). Indien de ontwikkeling

hiertoe aanleiding gaf zijn enkele regels vervallen of op maat gemaakt. Voor wat betreft het perceel aan de Biezen 103-105 is ook rekening gehouden met de regels van het voor dit perceel vastgestelde wijzigingsplan.

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 zal naar de volgende vooroverleginstanties worden verzonden:

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

Na het vooroverleg zal hier de uitkomst worden opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb vanaf 24 maart 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen zijn in een nota samengevat en voorzien van een reactie. Deze nota is als bijlage 6 toegevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot één aanpassing. Daarnaast is één ambtelijke aanpassing doorgevoerd.



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