

Gemeente Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan Burgemeester Smitweg 40 in
Hazerswoude-Dorp

Toelichting

Verantwoording

Titel	Bestemmingsplan Burgemeester Smitweg 40 in Hazerswoude-Dorp
Projectnummer	1509
Opdrachtgever	Fa van Tol & Co Dorpsstraat 104 2391 BM Hazerswoude
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	16 december 2016
Auteur	T. Revet
E-mail adres	info@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Alphen aan den Rijn

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Procedure	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.3	Bestaande en toekomstige situatie	7
3.	Beleid en regelgeving.....	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Intergemeentelijk beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid.....	13
4.	Onderzoeken	16
4.1	Bodem.....	16
4.2	Geluid.....	16
4.3	Externe veiligheid	17
4.4	Bedrijven en Milieuzonering.....	18
4.5	Luchtkwaliteit	19
4.6	Natuur.....	20
4.7	Water.....	23
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	25
5.	Juridische planbeschrijving	27
5.1	Algemeen.....	27
5.1	Hoofdopzet	27
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.1	Algemeen.....	28
6.2	Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg.....	28
6.3	Verslag zienswijzen.....	28

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie van Tol heeft sinds 1948 een sierteeltbedrijf in Hazerswoude-Dorp. Dit familiebedrijf, Fa van Tol & Co Boomkwekerijen, is gespecialiseerd in een bijzonder exclusief assortiment, prehistorische coniferen. Het bedrijf wordt geleid door Frank van Tol en zijn broer. Doordat op de kwekerij bijzondere, exclusieve bomen en planten worden gekweekt is toezicht en controle ter plaatse zeer belangrijk en ook bepalend voor het bedrijfsresultaat. Tot voor kort werd de controle uitgevoerd door Frank van Tol en zijn medefirmant. Helaas komt, door ziekte van de medefirmant, de hele bedrijfsvoering nu aan op Frank van Tol. Daarom is het noodzakelijk dat Frank van Tol op de hoofdlocatie gaat wonen. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, bij een volwaardig sierteeltbedrijf, een 1^e bedrijfswoning te realiseren. Omdat het bedrijf geen eigen bouwvlak heeft wordt niet voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid. Daarom dient een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld.

Overigens had de voormalige gemeente Rijnwoude, bij het opstellen van het bestemmingsplan in 2010, een eigen bouwvlak op het perceel moeten opnemen. Dit is echter abusievelijk niet gebeurd. De gemeente Alphen a/d Rijn heeft besloten om deze omissie te herstellen en alsnog via een postzegelbestemmingsplan een bouwvlak op het perceel op te nemen.



Afbeelding 1 foto bestaande situatie Burgemeester Smitweg 40

1.2 Procedure

Het perceel Burgemeester Smitweg 40 ligt in het geldende bestemmingsplan 'Sierteeltgebied'. Dit bestemmingsplan is op 11 november 2010 vastgesteld door de voormalige gemeente Rijnwoude. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarisch-Sierteelt'. Deze gronden zijn bedoeld voor het uitoefenen van sierteeltbedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. Sinds kort is behoefte ontstaan aan een bedrijfswoning ter plaatse van het bedrijf. Binnen de bestemming is per bouwvlak één bedrijfswoning toegestaan.

Omdat binnen het bouwvlak al twee bedrijfswoningen staan is de bouw van een extra bedrijfswoning in strijd met de bestemming. In de bestemming is, in artikel 3.7.2, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van de 1^e bedrijfswoning bij een sierteeltbedrijf. Op kan deze wijzigingsbevoegdheid normaal gesproken worden toegepast, maar omdat het sierteeltbedrijf geen eigen bouwvlak is toepassing niet mogelijk. Om toch een bedrijfswoning te kunnen realiseren dient daarom een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan bevat hiertoe een toelichting, planregels en een verbeelding.



Afbeelding 2 uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Sierteeltgebied'

1.3 Leeswijzer

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

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Burgemeester Smitweg 40 in de kern Hazerswoude-Dorp. Hazerswoude-Dorp maakte tot 1 januari 2014 deel uit van de gemeente Rijnwoude. Op 1 januari 2014 is een nieuwe gemeente ontstaan door de fusie tussen Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop, genaamd Alphen aan den Rijn.

Ten oosten van Hazerswoude-Dorp ligt, aansluitend aan de kern Boskoop, een groot sierteeltgebied. Dit sierteeltgebied maakt onderdeel uit van de Greenport regio Boskoop. Het plangebied ligt in dit sierteeltgebied op meer dan 2,5 km vanaf de dorpskern en op een paar honderd meter vanaf Boskoop. Rondom het perceel liggen diverse sierteeltbedrijven met bedrijfswoningen en burgerwoningen.



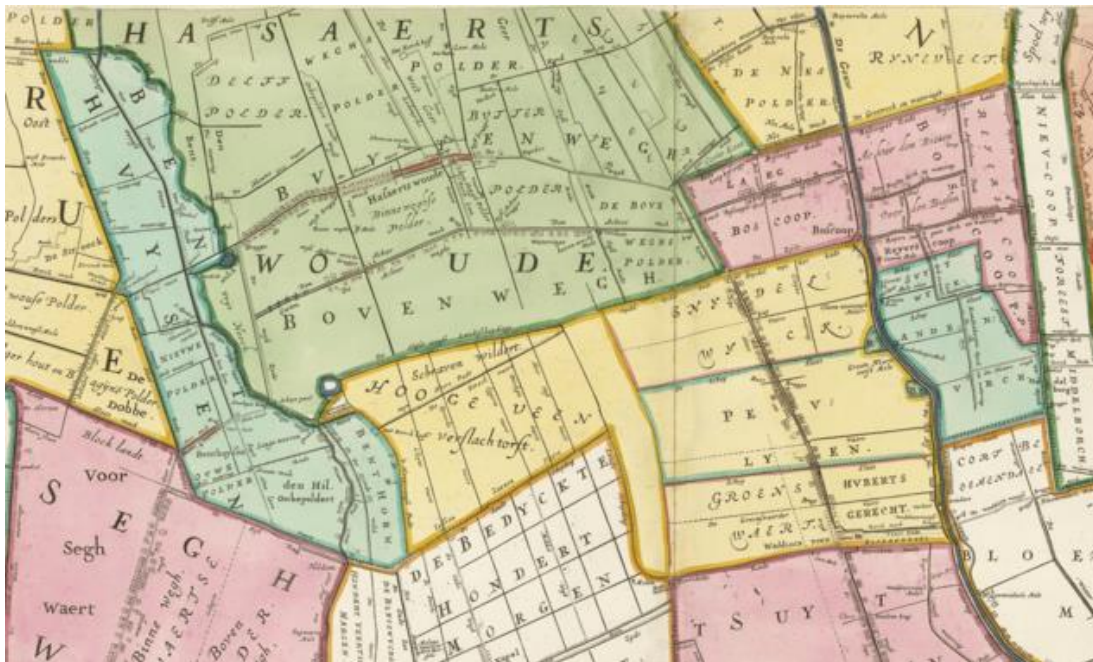
Afbeelding 3 ligging plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

Het gebied rondom het plangebied is grotendeels ontgonnen vanaf nederzettingen op de oeverwal van de Oude Rijn. Vanwege de relatief droge en stevige ondergrond is deze oeverwal reeds lange tijd bewoond. De oudste bekende restanten van permanente bewoning resteren uit de Romeinse tijd. De (Oude) Rijn vormde de noordgrens van het Romeinse rijk. Na de Romeinse tijd is het gebied slechts spaarzaam bewoond geweest. Pas vanaf de karolingische tijd vond opnieuw permanente bewoning van de oeverwallen plaats. Van hieruit werd het omliggende veengebied ontgonnen door het graven van evenwijdige sloten loodrecht op de rivier. Het slagenpatroon langs de Oude Rijn dateert uit deze periode. De kavels hebben hier een diepte van vele kilometers en worden aan de achterzijde begrensd door een stelsel van dwarsweteringen.

Door de wisselende richting van de rivier is als gevolg van de individuele ontginningen een gerend kavelpatroon ontstaan. Aanvankelijk waren de veenpolders deels in gebruik ten behoeve van de akkerbouw.

Na verloop van tijd daalde het maaiveld echter aanzienlijk door oxidatie van het drooggelegde veen en stagneerde de ontwatering. Als gevolg hiervan werden de veenweidepolders daarna grotendeels gebruikt als grasland ten behoeve van de melkveehouderij. In de omgeving van Boskoop worden echter al sinds de middeleeuwen bomen gekweekt. Het commerciële succes van deze teelt heeft ertoe geleid dat het sierteeltgebied Boskoop zich inmiddels uitstrekt tot Rijnwoude.



Afbeelding 4 historische kaart Hazerswoude 1687

2.3 Bestaande en toekomstige situatie

Firma van Tol & Co Boomkwekerijen is een familiebedrijf dat in 1948 is opgericht. Door de jaren heen heeft het bedrijf zich steeds meer gespecialiseerd in bijzondere en exclusieve bomen en planten. Vaak stammen deze soorten nog uit de prehistorische tijden (Jura tijdperk, 160-200 mln jaar). Het bedrijf is met name gespecialiseerd in prehistorische coniferen. Binnen het bedrijf wordt een klassieke teeltmethode gebruikt. Alle bomen en planten worden buiten in de vollegrond in meerdere jaren opgekweekt (wat de winterhardheid ten goede komt). De laatste maanden voor uitlevering worden ze opgepot om 'door te kunnen kiemen' en zodoende als sterk, gezond product in de pot bij de eindklant terecht te komen. Op het perceel worden ook geen chemische bestrijdingsmiddelen toegepast.

Het bedrijf is gevestigd op 3 locaties (totaal 4,5 ha), Loeteweg 32b, Burgemeester Smitweg 40 en nabij Burgemeester Smitweg 25. De bedrijfswoning wordt op de hoofdlocatie aan de Burgemeester Smitweg 40 gerealiseerd. Op deze locatie is voldoende ruimte beschikbaar voor de bouw van een woning. Deze locatie is ruim 1,6 ha groot en bestaat naast een kleine schuur (ca. 180 m²) en kas (ca. 400 m²) volledig uit vollegrond teelt. De nieuwe bedrijfswoning zal voor de bestaande schuur worden gerealiseerd.



Afbeelding 5 Exploitatiegebied en luchtfoto plangebied

3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Voor wat betreft de voormalige gemeente Rijnwoude is de ontwikkeling van greenport regio Boskoop van belang. Het Rijk wil de ruimtelijk-economische structuur van Nederland verbeteren door te zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. Deze stedelijke regio's beschouwt het Rijk van nationale betekenis en hiermee gaat het Rijk samen met decentrale overheden aan de slag.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren,

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

Conclusie

Het realiseren van een 1^e bedrijfswoning bij een volwaardig sierteeltbedrijf binnen de Greenport regio Boskoop is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie – Visie Ruimte en Mobiliteit

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

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

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

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

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

Het sturen op ruimtelijke kwaliteit vormt een rode draad in het beleid van de provincie. Deze rode draad bepaalt in hoge mate de keuzes in de groene ruimte. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen. De kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten.

De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De uitwerking hiervan op de kaart is niet uitputtend, noch uitsluitend. De kaart biedt hiermee geen oplossingen, maar is een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.



Afbeelding 6 uitsnede kwaliteitskaart Visie Ruimte en Mobiliteit.

Op de kwaliteitskaart ligt de Burgemeester Smitweg in het gebied dat is aangeduid met 'Beter benutten Bebouwde Ruimte'. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. Deze is opgenomen in de Verordening ruimte.

Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waaronder een verordening. De Verordening ruimte 2014 (vastgesteld 9 juli 2014) stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De hiervoor genoemde ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Verordening Ruimte (artikel 2.1.1). Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en

3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Dit bestemmingsplan maakt het realiseren van een 1^e bedrijfswoning bij een volwaardig sierteeltbedrijf mogelijk in een aangewezen teeltgebied. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de ladder is derhalve niet nodig.

Glastuinbouw

De Burgemeester Smitweg en omgeving zijn op kaart 3 (Teeltgebieden) aangeduid als Boom- en sierteeltgebied. Dit gebied is primair bestemd voor bedrijven in de boom- en sierteelt sector met de daarbij behorende voorzieningen. Over de realisatie van bedrijfswoningen zijn geen specifieke regels opgenomen.



Afbeelding 7 uitsnede kaart 3 (teeltgebieden) verordening Ruimte

Conclusie

De gebieden die aangewezen zijn als teeltgebieden zijn specifiek bestemd voor boom- en sierteeltbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen. Een bedrijfswoning behorende bij een volwaardig sierteeltbedrijf past binnen dit uitgangspunt. De Ladder voor duurzame verstedelijking is gezien de kleinschaligheid van het plan niet van toepassing. De realisatie van de bedrijfswoning voldoet daarom aan het provinciale beleid.

3.3 Intergemeentelijk beleid

Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop (2011)

De Greenport regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsiereteelt - heeft een echte centrumpositie. Om die positie te kunnen vasthouden en uitbouwen, hebben de betrokken gemeenten met overtuiging gekozen voor ontwikkeling van de Greenport.

De Intergemeentelijke structuurvisie is gemaakt om de ruimtelijke keuzes in samenhang te kunnen bepalen. Kernbegrippen zijn: compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid.

De ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Greenport Boskoop worden al langer beperkt door het ruimtelijke beleid in het Groene Hart. Mede daardoor is een achterstand ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten in balans met de omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn aanzienlijke investeringen in de infrastructuur nodig. Als gevolg van de aanwijzing als Greenport zal er ook schaalvergroting plaatsvinden.

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

De Greenport moet beleefbaar zijn, een uitstraling krijgen die aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers van het Groenen 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.

Conclusie

Het realiseren van bedrijfswoningen bij volwaardige boom- en sierteeltbedrijven past binnen de doelstelling van een sterke en leefbare Greenport. Dit plan is daarom in overeenstemming met de structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Rijnwoude 2020; van droom naar daad (2003)

De voormalige gemeente Rijnwoude heeft in haar 'Toekomstvisie Rijnwoude' in 2002 gekozen voor kwaliteit van wonen, leven en recreëren in een aantrekkelijke omgeving, met een toekomst als de tuin van de Randstad.

Omdat in toenemende mate behoefte bestaat aan het bouwen van kassen op de sierteeltlocaties wordt er gestuurd op de concentratie van de sierteeltgebieden. In dit kader is het sierteeltgebied aangewezen als boomteeltconcentratiegebied. Door het verhogen van de 'groene waarde' in het gebied wordt gewaarborgd dat de kwaliteit van dit gebied behouden blijft. Het beter toegankelijk maken van het gebied voor wandel- en fietsrecreatie draagt bijvoorbeeld bij aan de her- en erkenning van de waarden.

Bestemmingsplan Sierteeltgebied

In het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' van de voormalige gemeente Rijnwoude zijn de voorwaarden opgenomen voor de realisatie van een 1^e bedrijfswoning bij een sierteeltbedrijf. De voorwaarden zijn:

- a. planwijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;

Het bedrijf bestaat uit 3 bedrijfslocaties, Loeteweg 32b, Burgemeester Smitweg 40 en nabij Burgemeester Smitweg 25. De Agrarische beoordelingscommissie heeft op 16 april 2015 advies gegeven over een drietal punten, waaronder de volwaardigheid van het bedrijf.

Ten aanzien van de volwaardigheid van het bedrijf is de commissie van mening dat het agrarisch bedrijf zondermeer als volwaardig kan worden gekwalificeerd. Bij de beoordeling hiervan zijn de arbeidsbehoefte, de oppervlakte van het bedrijf en de continuïteit als geheel betrokken.

- b. planwijziging wordt slecht toegepast indien een doelmatige bedrijfsvoering, mede gelet op de aard, inrichting en de omvang van het betrokken bedrijf, de vestiging van ten minste één volwaardige arbeidskracht in een woning op de bedrijfsgrond duurzaam noodzakelijk maakt;

De agrarische beoordelingscommissie heeft ook beoordeeld of de bouw van de bedrijfswoning nodig is voor een doelmatige bedrijfsvoering. In het advies is het volgende opgenomen: 'Een doelmatige bedrijfsvoering is tot nu toe door de verdeling van de taken als controle en toezicht over de firmanten flexibel ingevuld. Zij hebben de afgelopen jaren bewezen dat, zonder te kunnen beschikken over een bedrijfswoning, een succesvolle teelt tot de mogelijkheden behoort. In die periode zullen er ook ongetwijfeld teeltmaatregelen genomen zijn en met succes. Nu echter het geheel van deze taken op één van de firmanten neer komt, komt de doelmatige bedrijfsvoering onder druk te staan, omdat deze firmant op afstand van de hoofdvestiging is gehuisvest. Dit gaat ten koste van de productiviteit (verlies aan reistijd) en maakt huisvesting nabij de hoofdvestiging noodzakelijk, hetgeen een doelmatige bedrijfsvoering ten goede komt'. De commissie concludeert dat de bedrijfswoning noodzakelijk is om een doelmatige bedrijfsvoering te kunnen behouden.

- c. de bedrijfswoning dient bestemd te zijn voor de huisvesting van degene die met de dagelijkse bedrijfsvoering is belast en daadwerkelijk als volwaardige arbeidskracht als bedoeld onder 1 op het betrokken bedrijf werkzaam is;

Voorheen werd de bedrijfsvoering en het toezicht door 2 personen uitgevoerd. Nu dit niet meer kan is het noodzakelijk dat de heer van Tol op de bedrijfslocatie woont, zodat hij constant toezicht kan houden. Hij is degene die belast is met de totale bedrijfsvoering en zal in de bedrijfswoning gaan wonen.

- d. binnen het bedrijf mag nog geen bedrijfswoning aanwezig zijn;

Er is op geen van de locaties een bedrijfswoning aanwezig.

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

Door de Omgevingsdienst West-Holland is beoordeeld of de bouw van de bedrijfswoning beperkingen oplevert voor omliggende bedrijven. Geconcludeerd is dat op het deel van het perceel waar de bedrijfswoning komt (tussen de weg en de schuur) voldoende ruimte is om de bedrijfswoning te bouwen en voldoende afstand aan te houden tot de omliggende bedrijven.

- f. voor wat betreft de bouw van de bedrijfswoning dient in ieder geval te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 18 lid 18.4 'Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen' en artikel 18 lid 18.5 'Afstand van woningen tot wegen';

Bij de realisatie van de bedrijfswoning zal rekening worden gehouden met de in artikel 18 opgenomen vereiste afstanden. Deze afstanden worden ook in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

- g. omtrent het bepaalde in sub a, b en c dient advies te worden gevraagd bij een agrarisch deskundige;

De Agrarische beoordelingscommissie heeft op 16 april 2015 een positief advies afgegeven.

- h. voor het overige zijn de bepaling ten aanzien van de bedrijfswoning uit dit lid van overeenkomstige toepassing.

Conclusie

Het plan voor de 1^e bedrijfswoning voldoet op zich aan alle voorwaarden en aan het overige gemeentelijk beleid. Het enige probleem is dat er slechts één bedrijfswoning per bouwvlak is toegestaan en dat binnen het bouwvlak al 2 andere bedrijfswoningen liggen. Het is daarom niet mogelijk de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Daarom is dit bestemmingsplan opgesteld.

4. Onderzoeken

4.1 Bodem

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

Onderzoek

Door het bureau AV-Consulting is op 12 april 2016 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Op de onderzoekslocatie vindt nu open sierteelt plaats. Formeel dienen alle bedrijfslocaties, milieuhygiënisch gezien, als een “verdachte locatie” beschouwd te worden. Echter gezien de aard van het bedrijf en het gebruik van de onderzoekslocatie (open sierteelt) kan worden aangenomen dat de kans dat tijdens de reguliere bedrijfsvoering een bodemverontreiniging is ontstaan, gering is.

Op basis van de Uniforme Bron Indeling (UBI) van potentieel bodemvervuilende activiteiten heeft land en tuinbouw (sierteelt) een UBI-score van nul (onverdachte activiteit). Tijdens het historisch onderzoek zijn er geen aanwijzingen gevonden welke erop duiden dat er een daadwerkelijk potentiële verdachte locatie betreft. De onderzoekslocatie kan als “onverdacht” beschouwd worden.

Conclusie

Op basis van de verzamelde gegevens kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit de gewenste ontwikkeling (oprichting bedrijfswoning) niet zal belemmeren. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 is niet noodzakelijk.

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.

In de nabijheid van het perceel liggen geen spoorwegen. Voor het plangebied is verkeerslawaai het enige aspect van milieuhinder dat speelt aangezien er geen lawaaiproducerende bedrijven in de nabijheid gevestigd zijn. De enige geluidhinder van een sierteeltbedrijf zou kunnen worden veroorzaakt door eventuele verkeersbewegingen van en naar de achtergelegen sierteeltgronden. Deze gronden hebben echter aan de Dijkgraafweg een eigen ontsluiting waar gebruik van wordt gemaakt. Er is wel een ontsluiting aanwezig die langs de woning loopt, maar deze wordt al sinds 2007 alleen gebruikt door de eigenaar van de woning.

Onderzoek

Door het bureau AV-consulting is op 25 januari 2016 (Rapport 20100113-20150272) een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de ingetekende voorgevel, vanwege de Burgemeester Smitweg, na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110 Wet geluidhinder, hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

De geluidsbelasting vanwege de weg ligt wel lager dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 53 dB Lden. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden maar de geluidsbelasting wel onder de hoogst toelaatbare grenswaarde blijft, dient er een Hogere Grenswaarde procedure aangevraagd te worden bij het college van Burgemeester en Wethouders. Daarnaast dient er in het kader van het Bouwbesluit een onderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder.

Conclusie

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde verlenen. Daarnaast wordt in de regels opgenomen dat de bedrijfswoning op minimaal 7 meter van de weg dient te worden gerealiseerd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woning zal een bouwtechnisch akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

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.

Nabij de Burgemeester Smitweg 40 liggen geen EV relevante bedrijven en geen EV relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor.

Conclusie

Het realiseren van de bedrijfswoning is vanuit externe veiligheid aanvaardbaar.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies zoals woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand.

Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.



Afbeelding 8 luchtfoto met afstandscontouren

Beoordeling

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen. Naast het plangebied zijn

boomkwekerijen/sierteeltbedrijven gelegen. Op grond van de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt een richtafstand van 10 meter gemeten vanaf bedrijfsgebouwen/kassen tot de woning. Op het naastgelegen perceel nr. 42 staat een bedrijfswoning met daarachter een kas. Op afbeelding 8 is de afstand van de 10 meter contour in blauw weergegeven. Hieruit blijkt dat er voldoende ruimte op het perceel resteert om de bedrijfswoning buiten de 10 meter contour te realiseren. Theoretisch gezien kan er dichterbij nog worden gebouwd, maar deze kans is klein gezien de ligging van de bedrijfswoning op nr. 42. In de directe omgeving zijn verder geen veehouderijen gelegen waarmee rekening hoeft te worden gehouden. De bouw van de bedrijfswoning vormt daarmee geen belemmering voor omliggende bedrijven. De afstand van de eigen loods en de perceelsgrens zal minimaal 3 meter bedragen (oranje contour). Wat betreft wegverkeerslawaaï wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

Gewasbeschermingsmiddelen

In de directe omgeving van de woning liggen diverse sier- en boomteeltbedrijven. Bij sier- en boomteelt kan gebruik worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Via verdamping en verwaaiing komt een groot deel van de gewasbeschermingsmiddelen in de lucht terecht. Dit is atmosferische verspreiding ('drift') van gewasbeschermingsmiddelen. Mensen die wonen in de omgeving van open teeltgronden lopen hierdoor mogelijk gezondheidsrisico's. Om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied dient voldoende afstand te worden aangehouden tot de sier- en boomteeltgronden. In het algemeen wordt een afstand van 50 meter voldoende geacht.

Bij een kleinere afstand geldt een verzwaarde motivatieplicht. De gronden waarop de teelt plaatsvindt van het naastgelegen bedrijf op nr. 42 liggen op ca. 35 meter afstand met daartussen nog kassen. De kassen vormen een buffer tussen de bedrijfswoning en de gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gespoten. De afstand van 35 meter is hierdoor voldoende. De eigen teeltgronden liggen op ca. 45 meter met daartussen een kas en loods en de teeltgronden van het bedrijf aan de andere kant (nr. 38) liggen op meer dan 50 meter. Vanuit gewasbeschermingsmiddelen vormt de bedrijfswoning geen belemmering voor de omliggende bedrijven. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Lichthinder

Bij het realiseren van een gevoelige bestemming, zoals een (bedrijfs)woning, nabij kassen speelt lichthinder een rol. De glastuinbouwsector gebruikt onder andere kunstlicht om de kwaliteit van hun producten te verbeteren en de productie te verhogen. Om negatieve effecten voor de omgeving te beperken zijn er in het Activiteitenbesluit regels opgenomen die de hinder beperken. Zo is het voor glastuinbouwbedrijven niet toegestaan licht uit te stralen in de donkere periode. Dit houdt in dat de gevel van een kas, waarin assimilatiebelichting wordt toegepast, op een zodanige wijze dient te worden afgeschermd dat de lichtuitstraling op een afstand van ten hoogste 10 meter van die gevel met ten minste 95% wordt gereduceerd en de gebruikte lampen buiten de inrichting niet zichtbaar zijn. Dit betekent dat lichthinder op een afstand van meer dan 10 meter verwaarloosbaar zal zijn. Op afbeelding 8 is te zien dat de bedrijfswoning niet binnen 10 meter van kassen zal worden gerealiseerd. Een lichthinderonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering, waaronder gewasbeschermingsmiddelen en lichthinder, is de realisatie van de bedrijfswoning aanvaardbaar.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden.

Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

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

Conclusie

Het plan betreft het realiseren van een bedrijfswoning. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet, in werking getreden op 1 april 2002, voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de Flora- en faunawet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna.

De Natuurbeschermingswet, in werking getreden op 1 oktober 2005, biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen

Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Onderzoek

Door het bureau Duijvenboden Natuur is op 31 december 2015, aangepast op 15 april 2016 een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Om in beeld te brengen welke beschermde soorten mogelijk in het projectgebied voorkomen is de volgende onderzoeksinspanning verricht:

- Literatuuronderzoek: Het literatuuronderzoek bestaat uit het raadplegen van diverse bronnen met verspreidingsinformatie van soorten. Ook is de ligging van het projectgebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden bepaald.
- Veldonderzoek: Tijdens het veldbezoek is een algemene potentiebepaling uitgevoerd, zodat informatie verkregen wordt over de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Ook is gericht gezocht naar beschermde soorten (op basis van ecologische kennis van beschermde soorten) waarbij gebruik is gemaakt van hulpmiddelen zoals een verrekijker.

Het onderzoeksgebied is kleiner dan het plangebied. De bedrijfswoning wordt binnen het onderzoeksgebied opgericht. Op de achtergelegen percelen vindt de teelt plaats en wijzigt het gebruik niet.

Natuurbeschermingswet

Het projectgebied ligt hemelsbreed op circa 5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied 'De Wilck'. De afstand in relatie met de geplande werkzaamheden, geven geen aanleiding om een negatief effect op dit Natura 2000-gebied te veronderstellen. Het projectgebied ligt niet in of nabij een belangrijk weidevogelgebied of een bestemming die valt onder Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS).

Flora- en fauna

(Grondgebonden) zoogdieren

Aangezien het projectgebied voornamelijk bestaat uit een akker, bestrating en bebouwing in de vorm van een kas, kan een groot deel van de grondgebonden zoogdieren uitgesloten worden. Dit is namelijk een ongeschikt biotoop voor veel zoogdiersoorten. Huisspitsmuis, mol en egel (tabel 1) kunnen mogelijk (incidenteel) voorkomen. Overige tabel 2 en 3 beschermde zoogdieren zijn uitgesloten vanwege afwezigheid op basis van verspreiding.

Vleermuizen

De akker biedt geen geschikt biotoop voor vleermuizen. De bestaande schuur en groene elementen (bomenrij in tuin burens) worden niet verwijderd, onbruikbaar of ontoegankelijk gemaakt door de bouw van een nieuw woonhuis. Het is daarom niet nodig om vervolgonderzoek naar vleermuizen uit te voeren.

Planten

Op basis van het literatuuronderzoek werden de volgende beschermde planten mogelijk in het projectgebied verwacht: gele helmbloem, klein glaskruid en stijf hardgras. Vanwege het relatief warme najaar is de standaardgroeiperiode van planten flink verlengd.

Van alle drie de soorten zouden vegetatieve delen aangetroffen kunnen worden (al dan niet bovengronds afgestorven). Aangezien geen van deze planten zijn aangetroffen, is het uitgesloten dat deze voorkomen op de projectlocatie. Er is aanvullend gezocht naar overige beschermde soorten, maar deze zijn niet aangetroffen.

Vissen en weekdieren

Door afwezigheid van water kan de aanwezigheid van beschermde vissoorten en (water)slakken worden uitgesloten.

Amfibieën en reptielen

Tijdens het veldbezoek is een kleine watersalamander (tabel 1 beschermd) aangetroffen onder een houten plank in de tussenruimte tussen de schuren/ kassen. Hier worden echter geen werkzaamheden verricht. Op basis van het literatuuronderzoek werden verder rugstreeppad en ringslang mogelijk verwacht binnen het projectgebied. Van beide soorten zijn geen sporen of individuen aangetroffen tijdens het veldbezoek. Aangezien enkel het projectgebied (de akker) aan de zuidzijde grenst aan de weg en aan de oostzijde aan harde oeverbeschoeiing is de kans op migrerende individuen van rugstreeppad zeer klein. Vaste rust- en verblijfplaatsen van de rugstreeppad op de akker worden uitgesloten, aangezien geen water aanwezig is. Ook schuilmogelijkheden, zoals holletjes ontbreken op de akker. De gehele akker is nagelopen en individuen zijn niet aangetroffen. Wel kan door bouwactiviteiten geschikt voortplantingsbiotoop ontstaan in de vorm van ondiepe (zand)plasjes. Aangezien de rugstreeppad een mobiele soort is, dienen ondiepe waterplassen in het voortplantingsseizoen (globaal van april tot en met augustus) voorkomen te worden. Ook dient de opslag van planken, stobben en andere (bouw)materialen op zo'n wijze plaats te vinden dat deze onbereikbaar zijn voor langskomende individuen. Vanwege het ontbreken van flauwe oevers of broeihopen, wordt de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van de ringslang uitgesloten.

Vogels met een jaarrond beschermd nest

Op basis van het literatuuronderzoek werden de volgende soorten mogelijk verwacht: buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, ooievaar, slechtvalk. Voor buizerd, havik en slechtvalk is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk grote, hoge (naald)bomen of gebouwen. Ooievaars broeien op nestpalen, deze zijn niet aanwezig. Grote gele kwikstaart is een broedvogel van beken en beekoevers, dit biotoop is niet aanwezig. Voor gierzwaluw is het geen geschikt biotoop aanwezig, de biedt namelijk geen ruimte voor nestplaatsen. Tijdens het veldbezoek zijn de naaldbomen (in de tuin van de burens) gecontroleerd op roestplaatsen, maar hierbij zijn geen indicaties aangetroffen, zoals prooiresten, uitwerpselen, eischalen of poepsporen. Huismus is niet bekend uit de omgeving. Het groenelement rond de akker is wel geschikt om als foerageergebied voor de huismus te dienen. Het groenelement blijft echter behouden, waardoor een eventuele overtreding van wetsartikelen niet aan de orde is.

Vogels zonder jaarrond beschermd nest

Tijdens het veldbezoek zijn geen vogels zonder jaarrond beschermd nest aangetroffen. De akker kan dienen als nestplaats voor kleine plevier of scholekster. De haag en bomen in de tuin van de burens kunnen dienen als nestplek voor kleine zangvogels, zoals heggemus, roodborst en winterkoning. Deze haag blijft echter behouden.

Om overtreding van de Ff-wet te voorkomen, adviseert DNatuur het volgende:

- Verricht de werkzaamheden buiten het broedseizoen om verstoring van broedvogels te voorkomen. Het is ook mogelijk om de aanwezige groenelementen, zoals hagen en boompjes te verwijderen voor aanvang van het broedseizoen zodat broedende vogels voorkomen worden.

- Zorg dat 's avonds en 's nachts geen extra verlichting aanstaat of extra geluid geproduceerd wordt. Indien dit niet gewaarborgd kan worden dient nader onderzoek naar vleermuizen als nog uitgevoerd te worden.
- Voorkom ondiepe waterplassen, hopen met vergraafbaar zand en hopen met stobben (boomstronken) in en rond de directe omgeving van het bouwterrein.

Daarnaast geldt altijd de *zorgplicht*, die zegt dat dieren niet onnodig mogen worden verstoord of gedood. Het is verstandig de aannemer hiervan op de hoogte te stellen en bij een vermoeden van mogelijk overtreden van de Flora- en faunawet tijdens de werkzaamheden een ecooloog om advies te vragen.

Conclusie

Het realiseren van de bedrijfswoning zorgt, als voldaan wordt aan het ecologisch werkadvies, niet voor overtreding van de natuurwetgeving.

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.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels (1 juli 2015)

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

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

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

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

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang met deze waterstromen.

Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen. Op 4 januari 2016 is de digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen waterbelangen in het geding zijn. Het Hoogheemraadschap heeft nog wel de volgende opmerking gemaakt:

Het plan maakt het mogelijk om naast de bestaand bouwmogelijkheden ook een bedrijfswoning te bouwen. Dit zal tot een toename van het verhard oppervlak leiden, echter met een beperkte omvang zodat compensatie van verhard oppervlak niet aan de orde is. Ten aanzien van onze primaire taken zal de uitbreiding van de bouwmogelijkheden niet leiden tot aantasting van onze belangen.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve invloed op de waterhuishouding.

4.8 Cultuurhistorie en Archeologie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening.

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

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven

Conclusie

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

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.

Dit 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 beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Hoofdopzet

Verbeelding

De bestemming van het perceel blijft 'Agrarisch – Sierteelt'. Op de verbeelding wordt alleen ten behoeve van het sierteeltbedrijf een apart bouwvlak opgenomen, waarbinnen op grond van de regels één bedrijfswoning is toegestaan.

In het gebied waarin het perceel ligt geldt een archeologische verwachtingswaarde. Daarom is een dubbel bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Dit houdt in dat bij bouwplannen groter dan 100 m² of waarbij dieper dan 30 cm wordt gegraven of geheid een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5, 6, 7 en 8) bevat de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 9 en 10) bevat de overgangs- en slotregels.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de eigenaar zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten waarin het verhaal van de kosten is geregeld. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is naar de volgende vooroverleginstanties worden verzonden:

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

Alle drie de vooroverleginstanties hebben gereageerd en aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft opgemerkt dat in de toelichting verwezen wordt naar de oude Keur uit 2009. De toelichting is hierop aangepast, zie paragraaf 4.7.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb van 23 juni 2016 tot en met 3 augustus 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



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