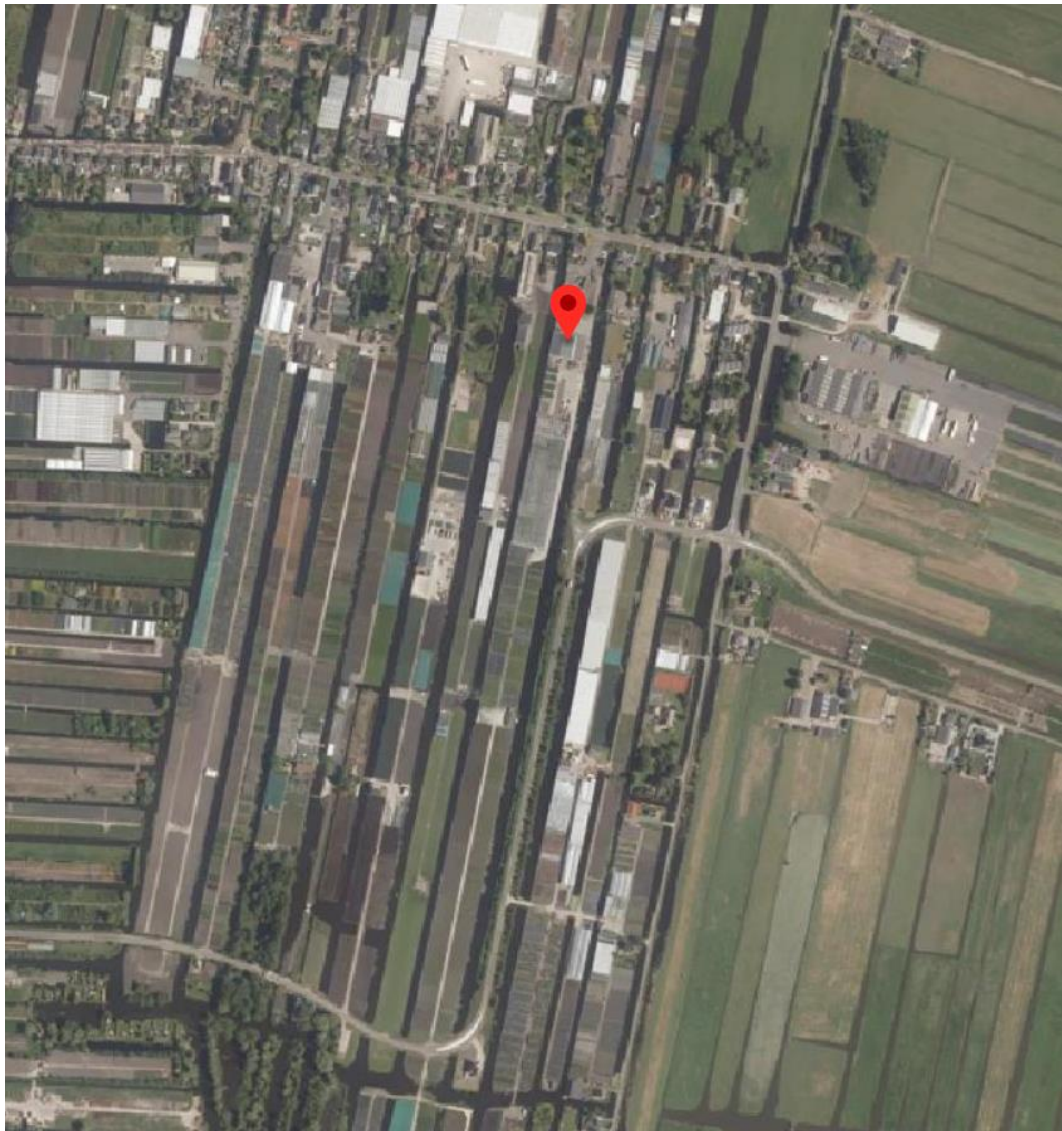


Ontwerp bestemmingsplan

Reijerskoop 321, Boskoop

Toelichting





i.s.m.



Plan: Reijerskoop 321
Versie: 8
Opsteller: R. Bosman
Status: Ontwerp
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0484.BKreijerskoop321-ON01

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1.	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.3	Regionaal beleid.....	17
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1	Milieueffectrapportage.....	23
4.2	Bodem	24
4.3	Geluid	25
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	Bedrijven en milieuzonering	28
4.6	Externe veiligheid	30
4.7	Water	31
4.8	Natuur.....	33
4.9	Archeologie.....	41
4.10	Cultuurhistorie	42
4.11	Verkeer en parkeren.....	42
4.12	Vormvrije M.e.r.-beoordeling	43
4.13	Duurzaamheid en klimaatadaptatie.....	44
5	Wijze van bestemmen	48
5.1	Algemeen	48
5.2	Dit bestemmingsplan.....	49
6	Uitvoerbaarheid	52
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	52
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlagen

- Quick scan Flora en Fauna onderzoek Bureau Bleijerveld 6 juni 2022
- **Aanvullend onderzoek modderkruiper Datura 20 september 2023**
- Bodemonderzoek Dumea Milieu 20 mei 2022
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Van der Boom 19 juli 2022
- Akoestisch onderzoek industrielawaai Van der Boom 19 juli 2022
- Aanvullend akoestisch onderzoek Van der Boom 9 maart 2023
- Stikstofonderzoek Hedgehog 23 januari 2023
- **Mer beoordeling 9 september 2023**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Reijerskoop 321 te Boskoop, kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummers 6848, 6849, 6850 en 6851 met een oppervlakte van 45.535 m² heeft een agrarische bestemming met daarop diverse bedrijfsgebouwen. Aan De Omloop zijde is aan de westzijde een strook agrarische grond gelegen, kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummer 6847 met een oppervlakte van 14.215 m². Daarnaast is aan de overzijde bij De Omloop nog een kadastraal perceel zonder bebouwing gelegen kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummer 6374 met een oppervlakte van 1.205 m² met tevens een agrarische bestemming.

Op dit moment geldt voor het plangebied (kadastrale percelen sectie B, nummers 6848, 6849, 6850, 6851, 6374 en 6847) het bestemmingsplan “Buitengebied Boskoop, inclusief 1^e t/m 4^e actualisatie”, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan de Rijn op 9 juli 2015. De gronden hebben daarin de bestemming “Agrarisch” die zijn bestemd voor het uitoefenen van sierteeltbedrijven. De initiatiefnemer heeft samen met de bureaus een herstructureringsplan opgesteld. De initiatiefnemer wil aan de kant van de Reijerskoop van 7.970 m² van de gronden naast de vigerende bestemming “Agrarisch” de nadere aanduiding “Specifieke vorm van bedrijf – teeltondersteuning”, een strook van ca. 33.500 m² de vigerende bestemming “Agrarisch” handhaven en 32.620 m² van de percelen sectie B, nummers 6847 en 6851 dat aan de achterzijde ontsloten wordt door De Omloop naast de vigerende bestemming “Agrarisch” de nadere aanduiding “Specifieke vorm van bedrijf – agrarisch handelsbedrijf” laten toekennen. Tevens wil de initiatiefnemer aan de overzijde van De Omloop het gebruik van de gronden wijzigen van “Agrarisch” naar “Wonen” voor de realisatie van een nieuwe woning via een woningcontingent van elders. Daarvoor is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van Boskoop nabij de T kruising Reijerskoop met de Middelburgseweg in de gemeente Alphen aan de Rijn en het kadastrale perceel loopt parallel aan de Omloop tot de bocht in de weg ten zuiden van het plangebied. In het zuidelijk deel van het plangebied ligt aan de overzijde ten zuiden van De Omloop nog een klein perceel met tevens de bestemming “Agrarisch”.



Afbeelding 1: globale ligging plangebied (rode marker) bron: pdokviewer.pdok.nl

Aan de oostzijde ligt het perceel Reijerskoop 331 met een bestemming “Agrarisch”. Het perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door rondweg De Omloop met aan de overzijde gelegen woning De Omloop 21A. Aan de westzijde ligt het perceel Reijerskoop 317 met een bestemming “Agrarisch”. Op navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 2: globale begrenzing plangebied (rode markering)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Buitengebied Boskoop, inclusief 1^e t/m 4^e actualisatie”. Het bestemmingsplan “Buitengebied Boskoop” is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Boskoop op 3 oktober 2012. De 1^e, 2^e, 3^e en 4^e actualisatie zijn respectievelijk op 27 juni 2013, 9 juli 2015, 23 november 2017 en 18 april 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan de Rijn vastgesteld. Op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied Boskoop” hebben de gronden van het plangebied de enkelbestemming “Agrarisch” gekregen. Nadien hebben er 4 actualisaties plaatsgevonden. Tevens zijn de bestemmingsplannen “Parapluplan Archeologie” en “Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie” van kracht.

Het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren’ is komen te vervallen omdat op 18 april 2019 de vierde actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop is vastgesteld waarbij het plangebied de gebiedsaanduiding ‘overige zone parkeren’ heeft gekregen.



Afbeelding 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Boskoop’

De ter plaatse voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn – onder verwijzing naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten – bestemd voor :

- a. het uitoefenen van sierteeltbedrijven, zoals bedoeld in artikel 1 lid 8 sub b, met dien verstande dat uitbreiding van niet-grondgebonden sierteeltbedrijven mogelijk is indien er bij de uitbreiding sprake is van zelfvoorzienendheid in de watervoorziening; met daaraan ondergeschikt:
- f. uitsluitend de in tabel 3.1 toegestane agrarische en niet-agrarische nevenfuncties, waarbij in de tabel is aangegeven welk oppervlak aan bebouwing en gronden ten hoogste in gebruik mag worden genomen ten behoeve van de nevenfunctie;
- g. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
- h. incidentele evenementen.

Tabel 3.1 Toegestane nevenfuncties

nevenfunctie	max. aantal m ²	
	gronden in gebruik	bebouwing in gebruik
agrarisch handels- en exportbedrijf (transport- en opslagbedrijven, koelhuizen, veehandelsbedrijf, foeragehandel, paardenhandel)	200	300
in pandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering)	-	500
hoveniersbedrijf behorende tot de categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	500
verkoop aan huis van streek-eigen agrarische producten	-	250
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
in pandige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/ werktuigen/voertuigen in bestaande gebouwen behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, geen detailhandel	-	500
aan-huis-gebonden beroepen	-	60

Het beoogde gebruik van een deel van het perceel voor sierteelt gerelateerde bedrijven, een gebruik als agrarisch handelsbedrijf en nabij De Omloop als wonen voor de realisatie van een woning past qua gebruik niet binnen de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Dit maakt dat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Reijerskoop nabij de T kruising met de Middelburgseweg. Het bedrijf G.C. Stolwijk & Co. B.v. levert sinds de oprichting een uitgebreid assortiment bomen en planten. De afzetmarkt is Nederland, Engeland, Ierland, Schotland, Luxemburg, Frankrijk, België, Italië, Oostenrijk, Zwitserland en Duitsland waar uitsluitend aan tuincentra en boomkwekerijen wordt geleverd. De bedrijfsoppervlakte is inmiddels uitgegroeid tot ca. 10 Ha. Het teeltproces vindt deels in eigen beheer plaats, waardoor er direct en uit eigen voorraad een zeer compleet en gevarieerd assortiment kan worden geleverd. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige bebouwing en het perceel gezien vanaf de Reijerskoop en De Omloop.



Afbeelding 4: huidige situatie vanaf Reijerskoop en vanaf De Omloop

Op het terrein aan de Reijerskoop 321 te Boskoop, kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummers 6848, 6849, 6850 en 6851 met een oppervlakte van 45.535 m² zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Het perceel kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummer 6374 met een oppervlakte van 1.205 m². Aan De Omloop zijde is aan de westzijde een strook agrarische grond gelegen, kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummer 6847 met een oppervlakte van 14.215 m². Daarnaast is aan de overzijde van De Omloop nog een onbebouwd perceel gelegen kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummer 6374 met een oppervlakte van 1.205 m² met tevens een agrarische bestemming.

2.2 Toekomstige situatie

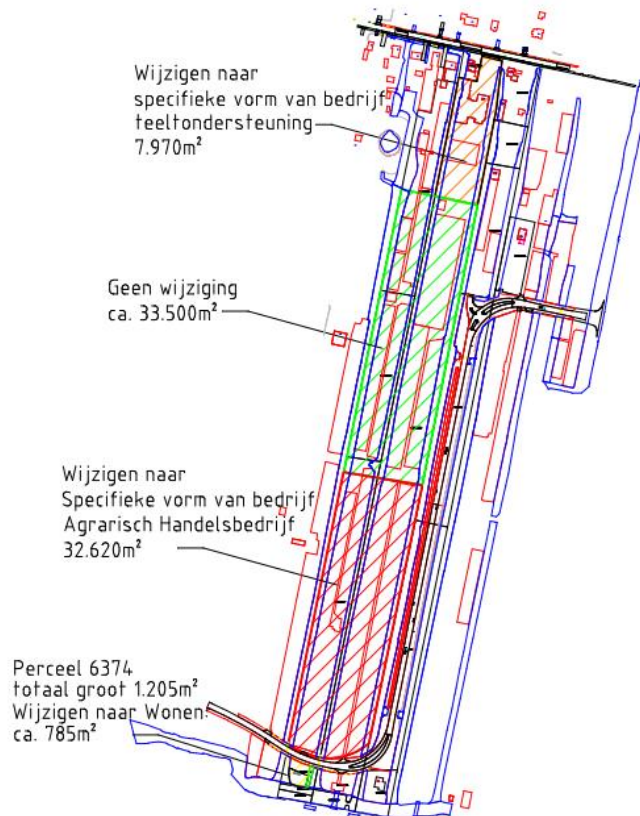
Het doel is om het terrein aan de Reijerskoop 321 te Boskoop, kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummer 6848 en 6849 een deel met een oppervlakte van 7.970 m² met daarop twee bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van ca. 2.200 m² naast de bestemming "Agrarisch" tevens de nadere aanduiding "Specifieke vorm van bedrijf – teeltondersteuning" te laten toekennen. Dit om de vestiging van twee andere bedrijven ter plaatse mogelijk te maken, te weten het bedrijf F. Stolwijk voor de opslag van tuinbouwmaterialen en het bedrijf Van der Werf voor tuinbouwmechanisatie. F. Stolwijk gaat zich vestigen op de gronden binnen ongeveer de eerste 100 meter vanaf de Reijerskoop met daarop een gebouw met een oppervlakte van 1.300 m². Van der Werf gaat zich vestigen op de gronden vanaf circa 100 tot 175 meter vanaf de Reijerskoop met daarop een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 900 m².

De vestiging van de twee bedrijven levert een positieve bijdrage op voor wat betreft de reductie van het aantal transportbewegingen met vrachtwagens op de Reijerskoop. Het bedrijf F. Stolwijk heeft voor de opslag van tuinbouw materiaal niet meer dan 10 vrachtautobewegingen per dag. De reductie bedraagt circa 90 vrachtwagenbewegingen per dag.

Het bedrijf Van der Werf zal een ontsluiting gaan maken aan De Omloop waardoor er geen transport met vrachtwagens voor het bedrijfsgebouw (met een oppervlakte van circa 900 m²) meer via de Reijerskoop zal verlopen maar direct via De Omloop.



Afbeelding 5: te vestigingen bedrijven F Stolwijk en Van der Werf



Afbeelding 6: situatietekening toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil 32.620 m² dat aan de achterzijde ontsloten wordt door De Omloop een nadere aanduiding “Specifieke vorm van bedrijf – agrarisch handelsbedrijf” laten toekennen. Tevens wil de initiatiefnemer aan de overzijde van De Omloop het gebruik wijzigen van “Agrarisch” naar “Wonen” voor de realisatie van een nieuwe woning.

Aan de overzijde van De Omloop krijgt het kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummer 6374 met een oppervlakte van 1.205 m² een “Wonen” bestemming. Hier wordt in een compensatiewoning gerealiseerd in het kader van de ruimte voor ruimte contingent afkomstig uit de greenportregio Boskoop e.o. Navolgend wordt ingegaan op de beschrijving van de gebruikswijzigingen en de bouw van een nieuwe woning die via een contingent wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan is op deze situatie gebaseerd.

Toegestaan op grond van vigerend bestemmingsplan

Aan de eerste strook aan de Reijerskoop zijde met een oppervlakte van 7.970 m² is maximaal 2.100 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.

Voor het resterende deel geldt, op basis van artikel 3.2 uit het bestemmingsplan, dat er maximaal 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen is toegestaan. Dat is uit te breiden tot ten hoogste 10% van het netto aaneengesloten oppervlakte bij bedrijven met een grote aaneengesloten oppervlakte van 3 ha (artikel 3.4.1 uit 3e actualisatie). Daarnaast is het overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan toegestaan dat er maximaal 3.000 m² aan kassen en teeltondersteunende voorzieningen gerealiseerd mogen worden met een afwijkingsbevoegdheid (artikel 3.4.7) tot 1/3 van de netto aaneengesloten bedrijfsoppervlakte. Op een oppervlakte van 32.620 m² + 19.200 m² (19.200 m² van de 33.500 m² dat niet wordt meegenomen in het bestemmingsplan is gelegen langs De Omloop) is in het vigerende bestemmingsplan het volgende mogelijk: 5.182 m² (10% bedrijfsgebouwen van 51.820 m²) + 17.273 m² (max. 1/3 kassen over 51.820 m²) = 22.455 m². Totaal dus 2.200 m² + 22.455 m² = 24.655 m² aan bebouwing.

Toegestaan op grond van de nieuwe bestemmingsplan en het resterende deel dat niet wordt meegenomen met het bestemmingsplan

Aan de eerste strook aan de Reijerskoop zijde met een oppervlakte van 7.970 m² is maximaal 2.100 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.

Voor het deel met een oppervlakte van 33.500 m² geldt dat er voor 19.200 m² van de 33.500 m², dat niet wordt meegenomen in het bestemmingsplan, is gelegen langs De Omloop. Daarvoor geldt dat op basis van artikel 3.2 uit het bestemmingsplan er maximaal 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen mag worden gerealiseerd. Dit is uit te breiden tot ten hoogste 10% van het netto aaneengesloten oppervlakte bij bedrijven met een grote aaneengesloten oppervlakte van 3 ha (artikel 3.4.1 uit 3e actualisatie). Daarnaast is overeenkomstig de regels uit het vigerende bestemmingsplan 3.000 m² aan kassen en teeltondersteunende voorzieningen toegestaan met een afwijkingsbevoegdheid (artikel 3.4.7) tot 1/3 van de netto aaneengesloten bedrijfsoppervlakte. Voor de strook met een oppervlakte van 32.620 m² geldt dus dat 1/3 deel van de oppervlakte bebouwd mag worden met bedrijfsbebouwing. Kassen zijn niet toegestaan. Op de oppervlakte van 19.200 m² is het volgende mogelijk: 1.920 m² (10% bedrijfsgebouwen van 19.200 m²) + 6.400 m² (max. 1/3 kassen over 19.200 m²) = 8.320 m².

1/3 deel van 32.620 m² = 10.873,33 m².

Totaal dus 2.200 m² + 8.320 m² + 10.873,33 m² = 21.393,33 m² aan bebouwing.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan Reijerskoop 321 per saldo minder bebouwing toestaat dan het vigerende bestemmingsplan.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, komt voort uit de Omgevingswet en is een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De NOVI richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Voor het plangebied geldt de prioriteit "Sterke en gezonde steden en regio's". Binnen deze prioriteit zijn een aantal beleidskeuzes gesteld waaronder de beleidskeuze "het hanteren van een integrale verstedelijkingsstrategie". Verstedelijking vraagt zorgvuldig en gebiedsgericht maatwerk vanuit een brede benadering. In lijn met de drie afwegingsprincipes moet integrale leefomgevingskwaliteit voorop staan als basis voor de te maken keuzes. Op basis daarvan kan een afweging plaatsvinden waarbij aan alle relevante ruimtelijk-fysieke opgaven zoveel mogelijk recht wordt gedaan. Er moet daarbij voor worden gezorgd dat er flexibel en snel kan worden ingespeeld op nieuwe wensen en ontwikkelingen in de samenleving.

Vanwege de relatie met verschillende nationale belangen (waaronder die op het gebied van klimaat, milieu, duurzaamheid, leefomgevingskwaliteit, bereikbaarheid) doet het Rijk ook actief mee bij de integrale uitwerking van deze verstedelijkingsstrategie. In samenwerking met gemeenten, provincies, metropoolregio's en andere relevante stakeholders worden, bijvoorbeeld via de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's van de metropoolregio's Amsterdam (MRA), Rotterdam Den Haag (MRDH) en Utrecht (MRU), nadere keuzes over de mogelijke gebiedsontwikkelingen gemaakt. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kader stellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmings- c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijven- terrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Aangezien met voorliggend plan alleen aan de vigerende bestemming "Agrarisch" de nadere aanduidingen "Specifieke vorm van bedrijf – agrarisch handelsbedrijf" en "Specifieke vorm van bedrijf – teeltondersteunend" wordt gegeven en er nabij De Omloop de bestemming wordt gewijzigd van "Agrarisch" naar "Wonen" voor de realisatie van een woning is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bro. Er is derhalve geen toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zes richtinggevende ambities, te weten:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De gestelde ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

Toetsing

De provincie Zuid-Holland zet in de Omgevingsvisie onder andere in op ontwikkelingen met een passende ruimtelijke kwaliteit. Tevens wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte verbeteren. Gelet op het feit dat met voorliggende planontwikkeling er geen gebruikswijziging plaatsvindt maar alleen het alsnog opnemen van een bouwvlak en de realisatie van nieuwbouw met een landschappelijke inpassing wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met de ambities uit de Omgevingsvisie van Zuid-Holland.

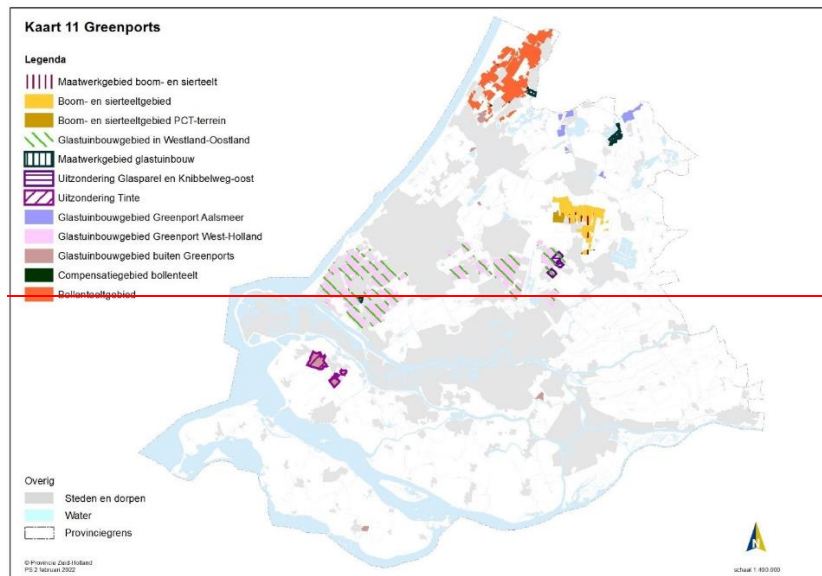
3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsverordening ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. De Omgevingsverordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en;
- c zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Boom- en sierteeltgebied

De verdere ontwikkeling van de Greenport Boskoop tot een economisch concurrerende en duurzame greenport is van provinciaal belang. In verband hiermee heeft de provincie concentratiegebieden aangewezen voor boom- en sierteelt.



Afbeelding 7: Greenports (Kaart 11 uit bijlage II)

Toetsing

Voor onderhavig plan zijn de aspecten Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 6.2.3) en ruimtelijke kwaliteit van belang (artikel 6.2.2). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2, waaruit volgt dat ontwikkeling in lijn is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij ruimtelijke kwaliteit is de vraag of de ruimtelijke ontwikkeling, niet voorziet op een wijziging op structuurniveau, past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). De planontwikkeling voorziet in het toekennen van nadere aanduidingen aan de bestaande bestemming waardoor sierteelt gerelateerde bedrijven en een agrarisch handelsbedrijf zich ter plaatse kan vestigen. Nabij De Omloop wordt het gebruik gewijzigd van “Agrarisch” naar “Wonen” om de realisatie van een compensatiewoning in het kader van de ruimte voor ruimte contingent afkomstig uit de greenportregio Boskoop e.o. mogelijk te maken. Het plangebied is niet gelegen binnen een van de beschermingscategorieën van de kaart ‘Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit’. Verder spelen geen andere voor dit bestemmingsplan specifieke provinciale belangen. Het gebied ligt tevens overeenkomstig kaart 11 in bijlage II binnen het boom- en sierteeltgebied. De te vestigen bedrijven zijn in strijd met de verordening. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor andere functies. Binnen de nadere aanduiding ‘teeltondersteunend’ zijn bedrijven toegestaan die teeltondersteunend zijn en een directe binding hebben met de boom- en sierteelt in de omgeving. Binnen de nadere aanduiding ‘agrarisch handelsbedrijf’ zijn bedrijven toegestaan die een directe binding hebben met de boom- en sierteelt in de omgeving ten behoeve van de handel.

Overeenkomstig artikel 6.16, zesde lid uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland kan in afwijking van het eerste lid, het 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.

Uit akoestisch en stikstofonderzoek blijkt dat de vervolgfuncties milieuhygiënisch inpasbaar zijn. Er treden geen onevenredige beperkingen voor omliggende bestaande agrarische bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden. Met de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de realisatie van de bedrijfsgebouwen zal er een landschappelijk inpassingsplan worden ingediend. Dat het landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd dient te worden is publiekrechtelijk geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Derhalve is er sprake van een goede landschappelijke inpassing. Uit de quick scan Flora en Fauna en het aanvullend modderkruiperonderzoek, de landschappelijke inpassing en de motivering met betrekking tot het aspect archeologie (paragraaf 4.9) blijkt dat de vervolgfunctie niet leidt tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Er is geen sprake van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of de verkeersaantrekkende werking omdat er minder bebouwing wordt gerealiseerd dan volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Vanwege een nieuwe uitweg van de bestaande bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 2.200 m² voor teeltondersteunende bedrijven op De Omloop in plaats van de Reijerskoop levert het project zelfs 90 vrachtwagenbewegingen per dag minder op aan de Reijerskoop.

Gezien de omvang van het gebied waar de bestemmingen worden gewijzigd vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Regio Boskoop

De Greenport regio Boskoop – het netwerk van bedrijven in de boomsiereteelt – heeft een echte centrumpositie. Om die positie te kunnen vasthouden en uitbouwen, hebben de betrokken gemeenten met overtuiging gekozen voor ontwikkeling van de Greenport. De Intergemeentelijke Structuurvisie is gemaakt om de ruimtelijke keuzes in samenhang te kunnen bepalen. Kernbegrippen zijn: compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. De ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Greenport Boskoop worden al langer beperkt door het ruimtelijke beleid in het Groene Hart. Mede daardoor is een achterstand ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten in balans met de omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn aanzienlijke investeringen in de infrastructuur nodig. Als gevolg van de aanwijzing als Greenport zal er ook schaalvergroting plaatsvinden. De ambitie van de structuurvisie ligt in een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving. Een sterke Greenport wordt bereikt door de centrumfunctie te versterken, de eigen identiteit te versterken en door een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen. Duurzaamheid ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik: bundelen, concentreren en herstructureren. Ook moet de wateropgave structureel geregeld worden, met duurzaam waterbeheer en voldoende zoet watervoorziening. De Greenport moet beleefbaar zijn, een uitstraling krijgen die aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied. De leefbaarheid van de omgeving wordt vergroot door verkeeroverlast te voorkomen. Daarnaast kan ook de woonfunctie worden versterkt met de ontwikkeling van de Greenport.

3.3.2 Economische Strategische visie 2025

Begin 2015 is vanuit de Stichting Belangenbehartiging Greenport Regio Boskoop door het in de stichting vertegenwoordigde boomsiereteeltbedrijfsleven alsmede de gemeenten Alphen aan den Rijn, Bodegraven -Reeuwijk en Waddinxveen, de provincie Zuid -Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland opdracht gegeven voor het opstellen van een lange termijn economische visie voor het boomkwekerijcluster in de regio. Het beleid is in 2020 herzien.

Nieuw decennium, nieuwe uitdagingen

In de afgelopen vijf jaar heeft het cluster zich in toenemende mate gericht op het voldoen aan de wensen en eisen van de eindmarkten. Met nieuwe concepten, slimme samenwerkingsmodellen en een breder palet aan afzetmarkten heeft het bedrijfsleven een stevig economisch fundament ontwikkeld. Op de lauweren rusten is er echter niet bij: om over vijf jaar ook toonaangevend te zijn, moeten we uitdagingen aan blijven gaan. Eén van de grootste uitdagingen voor de ondernemer anno 2020 is om het werk in het bedrijf op een goede manier rond te krijgen. De behoefte aan arbeid is groot terwijl goed-geschoold personeel schaars is. Medewerkers hebben bovendien ook keuze uit banen buiten de sector. In de komende vijf jaar werken we aan een verdere ontwikkeling van professioneel werkgeverschap. Tegelijkertijd willen we de arbeidsbehoefte door automatisering en robotisering met zo'n 20% terugbrengen. Afnemers vragen om steeds snellere leveringen. Hoewel de logistieke infrastructuur van de regio in de afgelopen jaren is verbeterd, moeten we de komende jaren nog flinke stappen nemen om aan de wensen van de afnemers te blijven voldoen. Daarbij moeten we gemeenten ontzorgen met een snel en gestructureerd agrologistiek systeem en passen we de bedrijfs- en gebiedsinrichting aan. De derde grote uitdaging voor de komende periode is de omschakeling naar een bedrijfsvoering volgens het kringloopprincipe.

Door bewuster om te gaan met grondstoffen, reststromen en onze omgeving, behouden we onze maatschappelijke positie, kunnen we voldoen aan een steeds grotere vraag naar duurzaam geproduceerde producten en dragen we met sterke, gezonde planten bij aan het welzijn van de samenleving. Naast deze uitdagingen werken sectoren en regio's aan de opgave uit het Klimaatakkoord om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Dit vereist een energietransitie die al is ingezet, maar in de komende jaren nog verder moet worden doorgevoerd. Ook Greenport Boskoop staat voor de opgave om uiteindelijk klimaatneutraal te zijn. In deze ESV-periode worden daartoe stappen gezet, knelpunten opgespoord en oplossingen gezocht.

Van ambitie naar resultaat

De komende vijf jaar zetten alle betrokken partijen zich in om de geformuleerde ambities te verwezenlijken. De projecten en activiteiten die daarvoor nodig zijn, zijn ondergebracht in zes actie-agenda's:

- Actie-agenda Arbeidsmarkt en Onderwijs
- Actie-agenda Klimaat, Duurzaamheid en Plantgezondheid
- Actie-agenda Ruimte en Bereikbaarheid
- Actie-agenda Innovatie en Ondernemerschap
- Actie agenda Handel en Agrologistiek
- Actie-agenda Promotie en Samenwerking

Toetsing

De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de regiovisie en de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland. Het bouwen van een nieuw bedrijfsgebouw met een uitweg aan De Omloop komt de logistiek en de sector ten goede en is daardoor in overeenstemming met de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland.

Conclusie

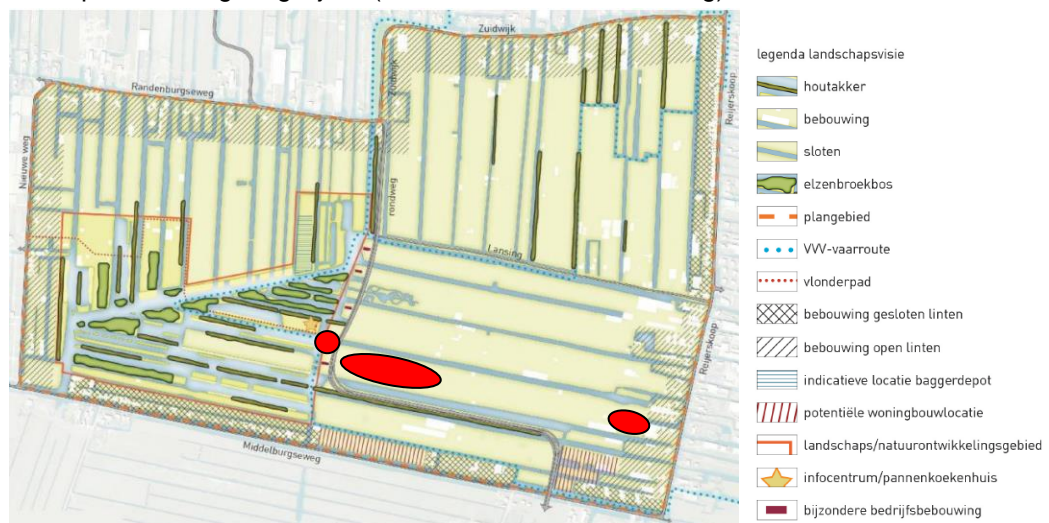
Het voorgenomen plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Landschapsvisie Zuidwijk

Op 26 januari 2012 heeft de raad van de gemeente Boskoop de Landschapsvisie Zuidwijk vastgesteld. De landschapsvisie is opgesteld in samenwerking met de andere Greenportgemeenten, de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het doel van deze visie is de herstructurering van het sierteeltgebied rondom het Zuidwijk in gang te zetten.

In de visie is onder meer een locatie aangewezen voor een kleinschalige woningbouw ontwikkeling (Locatie Ravestein). Eén van de andere onderdelen van de visie betreft het 'bouwen op de grens van het natuurgebied'. Er zijn enkele kavels aan de zuidzijde van de oostelijke rondweg, grenzend aan het natuurontwikkelingsgebied de Lansing, waarop bebouwing mogelijk is (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 8: Uitsnede Landschapsvisie Zuidwijk (rode arcering is het plangebied)

Voor zowel de landschappelijke inpassing als de architectuur van deze bebouwing wordt een hoger uitwerkingsniveau gevraagd, zodat dit past binnen de omgeving van het natuurontwikkelingsgebied en de kwaliteit van Zuidwijk als duurzaam visitekaartje van de sector op de kaart zet. De ontwikkeling is gewenst zodat teelt ondersteunende bedrijven en handelsbedrijven ten behoeve van de boom- en sierteelt zich in het gebied kunnen vestigen.

Een doelstelling in pilot Zuidwijk is een streven dat de bedrijven naar De Omloop gaan ontsluiten en de Reijerskoop ontlasten. Aan deze doelstelling wordt tegemoet gekomen met het project. Het gebruik van de percelen ten behoeve van de boom- en sierteelt

strookt met de visie. Aan de Reijerskoop zijde betreft het project alleen een wijziging van gebruik van de bestaande bebouwing. Aan De Omloopzijde wordt er wel een nieuw gebouw gerealiseerd. Nieuwbouw ten behoeve van boom- en sierteelt is in overeenstemming. De strijdigheid betreft dat de nieuwbouw ten behoeve van Handelsactiviteiten is. Omdat de handelsactiviteiten ten dienste zijn van de boom- en sierteelt is dit gewenst omdat dit een versterkende werking oplevert. Middels een landschapsplan zal de nieuwe bedrijfsbebouwing landschappelijk worden ingepast.

Toetsing

De planontwikkeling valt binnen de landschapsvisie binnen bebouwing open linten. Er zal een groenplan worden uitgevoerd zodat er ook aandacht wordt besteed aan het landschap en de landschappelijke inpassing van het bouwplan. Dit groenplan zal tegelijk met de definitieve uitwerking van bouwplannen worden uitgewerkt en bij de gemeente worden ingediend. De initiatiefnemer zal het groenplan bekostigen en ook het beheer ervan verzorgen. Middels een voorwaardelijke verplichting is de realisatie van het landschappelijke inpassingsplan publiekrechtelijk geborgd.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met de Landschapsvisie Zuidwijk.

3.4.2 Parkeren

Op 18 april 2019 is er een vierde actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop vastgesteld. O.a. is het plangebied daarin meegenomen met een gebiedsaanduiding 'overige zone parkeren'.

In artikel 15, eerste lid staat opgenomen :

“Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘overige zone – parkeren’ geldt dat het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning kan verlenen voor de activiteit bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in regels strijd met ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;

b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:

1. voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;

2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.”

In artikel 15.2 staan de afwijkingsregels opgenomen.

In de Nota Parkeernormen staat opgenomen op welke wijze de parkeernormen worden toegepast voor het bepalen van de parkeereis in de gemeente. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317).

Toetsing

De parkeernormen worden gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317. Het plangebied ligt in de categorie 'Weinig stedelijk, rest bebouwde kom'.

In de planregels is een verwijzing opgenomen naar het gemeentelijke parkeerbeleid. De nieuwbouw zal dan ook moeten voldoen aan de geldende parkeernorm. In paragraaf 4.11 is het plan nader getoetst aan de Nota parkeernormen. Hieruit volgt dat het plan voldoet aan het parkeerbeleid.

Conclusie

Middels het onderhavige plan wordt er naast de bestemming "Agrarisch" tevens de nadere aanduidingen "Specifieke vorm van bedrijf – teeltondersteuning" en "Specifieke vorm van bedrijf – agrarisch handelsbedrijf" toegevoegd en een bestemmingswijziging van de bestemming "Agrarisch" naar "Wonen" opgenomen voor de bouw van een nieuwe woning. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Bij het te realiseren bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 9.930 m² worden maximaal 66 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Derhalve is het plan niet in strijd met het parkeerbeleid.

Bij de te realiseren nieuwe woning worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Derhalve is het plan niet in strijd met het parkeerbeleid.

3.4.5 Duurzaamheid

Op 23 april 2021 heeft de gemeenteraad het Duurzaamheidsprogramma 2021 – 2030 vastgesteld. De stip op de horizon is een gemeente die in 2050 volledig energie-neutraal, circulair en klimaatbestendig is en een diversiteit aan plant- en diersoorten biedt. We investeren in een duurzame toekomst voor de volgende generaties.

Ons doel is een leefomgeving waarin inwoners gezond kunnen wonen, werken en leven. Hoe we dit willen bereiken hebben we uitgewerkt in ambities tot 2030 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Elke twee jaar actualiseren we dit uitvoeringsprogramma, zodat we kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en initiatieven uit de samenleving.

Rol van de gemeente

De gemeente speelt een cruciale rol in het verduurzamen van de leefomgeving. Wij zorgen voor het aanjagen van duurzame initiatieven, het letterlijk en figuurlijk creëren van ruimte en het meenemen van inwoners, bedrijven en organisaties bij de veranderingen die komen. Dit kunnen we als gemeente niet alleen, maar doen we samen met initiatiefnemers en belanghebbenden die het verschil kunnen en willen maken.

Drie transitie centraal

Het nieuwe Duurzaamheidsprogramma bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

- 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 aspecten 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.

De gemeente Alphen aan den Rijn wil versneld groeien naar een groene, circulaire economie met nieuwe zakelijke kansen voor lokale ondernemers. Zij streven naar minder energieverbruik, minder overlast van klimaatverandering en minder afval. En juist naar meer duurzame opwekking van energie, meer en diverser groen en meer hergebruik van materialen. Om dit waar te maken werken we intensief samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties.

Toetsing

Het pand binnen de nadere aanduiding "Specifieke vorm van bedrijf – agrarisch handelsbedrijf" betreft de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw met een lichte industriefunctie met ondergeschikt een kantoorfunctie en woning te realiseren. Aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012 zal worden voldaan. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt op de achterzijde van het perceel haaks op het perceel gesitueerd. De kap aan de achterzijde is zuid-/zuidwestgericht gesitueerd wat mogelijkheden biedt om in de toekomst zonnepanelen te installeren en zo een bijdrage te kunnen leveren aan duurzame opwekking van stroom op een bestaand gebouw. De kap van de woning zal gezien de ligging ook geschikt zijn om in de toekomst zonnepanelen te installeren.

Conclusie

Onderhavig plan voor een nieuw bedrijfsgebouw en nieuwe woning voldoen aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012 en biedt gezien de situering mogelijkheden om in de toekomst een bijdrage te leveren aan duurzaam opwekken van stroom.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een plan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan m.e.r. op te stellen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage

Besluit m.e.r.

Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Toetsing aan Besluit-m.e.r.

Het voorliggende plan voorziet in het opnemen van een nadere aanduiding “Specifieke vorm van bedrijf – agrarisch handelsbedrijf” zodat er op de gronden een nieuw bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt kan worden en “Wonen” voor de bouw van een woning. De activiteit is getoetst aan de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Hieruit komen de volgende resultaten:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	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 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
---	---	---	---

Afbeelding 9 : onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Zoals uit het schema (lijst D) blijkt is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r. plichtig als het oppervlak meer dan 100 hectare bedraagt, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Dit is met voorliggend plan niet het geval. Het perceel bevindt zich in het buitengebied waarbinnen ook zonder nadere aanduiding “Agrarisch Handelsbedrijf” er reeds bedrijfsbebouwing mag worden gerealiseerd. De wijziging is dermate beperkt dat niet gesproken kan worden van een stedelijk ontwikkelingsproject (activiteit D.11 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). Dit betekent dat het Besluit niet van toepassing is en dat er, op basis van dit Besluit, voor dit specifieke plan geen verplichtingen gelden.

Aanmeldnotitie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanvraagnotitie opgesteld. De aanvraagnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Deze is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggend bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat het project geen significant negatieve milieueffecten met zich meebrengt. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Planspecifiek

Het besluit m.e.r. is niet van toepassing.

4.2 Bodem

Algemeen

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Toets

Voor onderhavig plan dient alleen bij het wijzigen van de bestemming "Agrarisch" naar "Wonen" kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummer 6374 met een oppervlakte van 1.205 m² te worden nagegaan of het gebruik van het perceel geschikt is voor wonen. Door Dumea Milieu is op 5 mei 2022 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. Gehele locatie In het bovengrond mengmonster BM1 zijn lichte verhogingen koper, molybdeen en kwik aangetroffen. In het ondergrond mengmonster OM1 zijn lichte verhogingen kobalt, nikkel, koper, zink, molybdeen en kwik aangetroffen. Tevens zijn er matige verhogingen lood aangetroffen in BM1 en OM1. Naar aanleiding van de verhoging in de mengmonsters zijn de separate deelmonsters van BM1 en OM1 geanalyseerd op lood. In de separaat geanalyseerde deelmonsters is een verhoging ten opzichte van de tussenwaarde aangetroffen ter plaatse van boring 2 in de laag 0,50-1,00 m-mv. In de overige deelmonsters zijn geen verhogingen of verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen barium en naftaleen aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek en de uitsplitsing geeft de aangetroffen verhoging ter plaatse van boring 2 in de ondergrond formeel aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader onderzoek naar de ernst en omvang van de verontreiniging. Er is echter waarschijnlijk sprake van sterke heterogeniteit van de milieuhygiënische kwaliteit op de locatie en derhalve wordt de verontreiniging gezien als een puntverontreiniging. Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. Algemeen Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het "Besluit bodemkwaliteit" van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'. Naast het "Besluit bodemkwaliteit" dient opgemerkt te worden dat in het kader van de "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie" ook onderzoek naar PFAS noodzakelijk is. Hoewel het verrichte veld- en laboratoriumonderzoek volgens de geldende normen zijn uitgevoerd, dienen de onderzoeksresultaten met enige voorzichtigheid te worden gehanteerd.

Door de bodem steekproefsgewijs te onderzoeken is ernaar gestreefd om een representatief beeld te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het grondwater voorkomen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van een nieuwe woning.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

Toetsing wegverkeerslawaai

Het perceel kadastraal bekend gemeente Boskoop, sectie B, nummer 6374 krijgt een "Wonen" bestemming voor de realisatie van een nieuwe woning nabij De Omloop. Door Van der Boom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de geluidbelasting door De Omloop 53 dB bedraagt na aftrek ex art 110-g Wgh op 15 meter uit de weg. De geluidbelasting door de Omloop bedraagt 48 dB na aftrek ex art 110-g Wgh op 34 meter uit de weg. De grenswaarde van de maximale planologische mogelijkheden wordt op de locatie alleen op minder dan 15 meter van de weg overschreden. Deze waarde kan eenvoudig worden vermeden door de woning achter deze grens te projecteren. Op een afstand korter dan 15 meter kan in principe niet worden gebouwd. Bij een afstand van 35 m of meer uit de weg van de Omloop wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Dat betekent dat de voorkeursgrenswaarde op vrijwel de gehele locatie wordt overschreden. Op nagenoeg het gehele perceel zijn daardoor hogere waarden nodig voor wegverkeer.

Hogere waarden

Het treffen van maatregelen aan de weg is financieel niet haalbaar en stuit op civieltechnische problemen. Maatregelen in de overdracht zijn landschappelijk ongewenst. De woning dient op ten minste 15 meter uit de weg te worden gesitueerd. Er dient dan een hogere waarde te worden aangevraagd van 53 dB hogere waarde voor de geluidbelasting door wegverkeer op de Omloop.

Toetsing industrielawaai

Industrielawaai van het bedrijf komt in paragraaf 4:5 aan de orde.

Conclusie

Vanwege wegverkeerslawaai dient er een hogere waarden besluit genomen te worden. Het bouwvlak van de woning is op minimaal 15 meter uit de weg gesitueerd.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/ projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen.

De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/ m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/ m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂. Naast de grenswaarde PM₁₀ en NO₂ geldt sinds 1 januari 2015 dat voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde niet meer dan 25 µg/m³ (microgram per kubieke meter) mag bedragen. Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/ m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

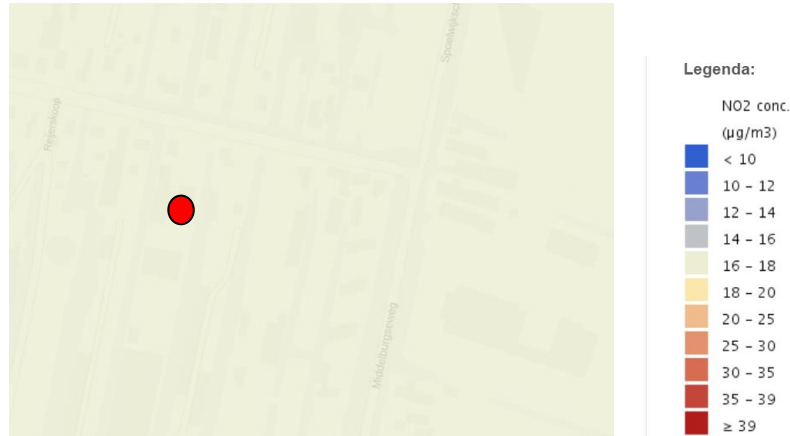
Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

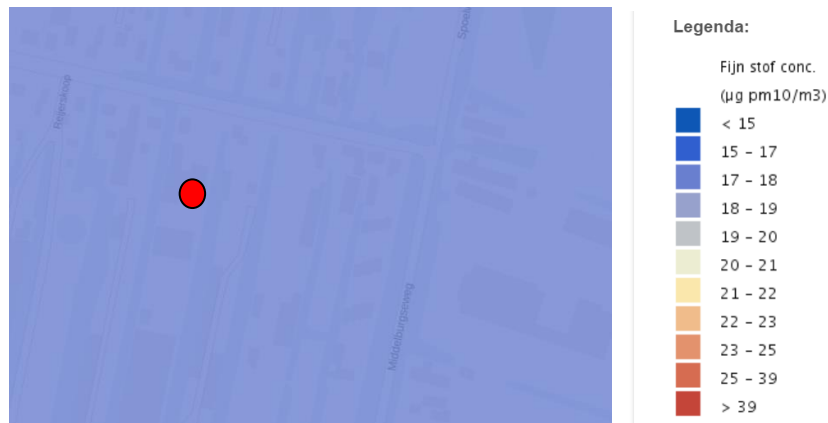
Onderzoek

Berekening luchtkwaliteit

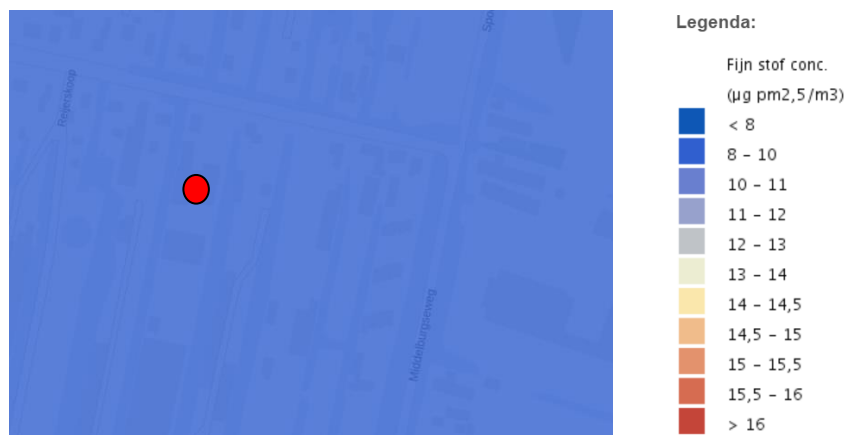
De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat 'Niet in betekenende mate' bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor wordt voldaan aan de gestelde normen van de Wet luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties NO₂ (stikstofdioxide), PM₁₀ en PM_{2,5} (fijn stof) inzichtelijk gemaakt op basis van de website van Atlas Leefomgeving. In onderstaande afbeeldingen zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2019 (Bron Atlas leefomgeving).



Afbeelding 10 : jaargemiddelde stikstofdioxide concentraties NO₂: peiljaar 2019



Afbeelding 11 : jaargemiddelde concentraties PM₁₀: peiljaar 2019



Afbeelding 12 : jaargemiddelde concentraties PM_{2,5} peiljaar 2019

Uit de afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m³ blijft en voor en PM_{2,5} ruimschoots onder de 25 PM_{2,5}.

Woning

Wat betreft de woning geldt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de NSL Monitoring blijkt dat de concentraties ruim lager liggen dan de grenswaarden en bij sierteeltbedrijven is er nagenoeg geen sprake van uitstoot van fijnstof. Van dit laatste is vooral sprake bij de veehouderij en de intensieve veehouderij. In de omgeving van de woning zijn geen veehouderijbedrijven aanwezig.

Bedrijfslocatie

Het opnemen van een bouwvlak voor een teelt ondersteunend bedrijf en een agrarisch handelsbedrijf kan leiden tot extra verkeer ten behoeve van de sierteeltbestemmingen. Het extra verkeer kan gevolgen hebben op de luchtkwaliteit. Het effect op de luchtkwaliteit van deze ontwikkelingen is daarom met behulp van de NIBM-rekentool doorgerekend. De resultaten zijn als volgt:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	500
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,81
PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

De plannen voor de realisatie van een woning draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit is deze ontwikkeling mogelijk. De gebruikswijziging om teeltondersteunende bedrijven toe te staan in de bestaande bebouwing en het mogelijk maken dat agrarische handelsbedrijven zich ter plaatse kunnen vestigen draagt bij aan een versterking voor de boom en sierteelt in het gebied. De kweekactiviteiten nemen niet toe, waardoor ook het aantal verkeersbewegingen nagenoeg niet toeneemt. Uit de NIBM tool blijkt dat het toelaten van teelt ondersteunende bedrijven in de bestaande bedrijfsgebouwen en het gebruik van de bedrijfsgebonden met bouw mogelijkheden voor agrarische handelsbedrijven dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woonbebouwing.

Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijven-lijst opgesteld. Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied (zijnde o.a. het buitengebied). Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden deze twee verschillende omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die standaard uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Het plangebied is te typeren als een gemengd gebied. In de directe nabijheid bevinden zich verschillende functies. In de kern overheerst de woonfunctie.

Toetsing

De nadere aanduiding " Specifieke vorm van bedrijf – agrarisch handelsbedrijf" valt onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede voor 'specifieke vorm van bedrijf – handel- en exportbedrijf' gebruikt worden. Voor dergelijke bedrijven moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:

- Geur: 10 meter
- Stof: 10 meter
- Geluid: 30 meter
- Gevaar: 0 meter

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Door Van der Boom is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De ODMH was van mening dat dit onderzoek nog verder moest worden uitgewerkt. Vastgesteld moet worden of;

- bij de woningen een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd
- het bedrijf niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering t.g.v. woningen in de nabijheid.

Aan het verder uitwerken is voldaan middels het akoestisch onderzoek van 9 maart 2023. Daaruit blijkt het volgende:

De activiteiten van het bedrijf zijn gemodelleerd en de geluidbelasting op de omgeving berekend en getoetst aan de richtwaarde van 50 dB(A) voor gemengde gebieden. De activiteiten bij de inrichting omvatten laad/losactiviteiten en rijbewegingen van vrachtwagens.

Resultaten

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT t.g.v. alle activiteiten bij het bedrijf bedraagt in de immissiepunten 1 - 2 bij de (geplande) woningen hooguit 40 dB(A) overdag, 35 dB(A) in de avond en 27 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richt- en grenswaarden niet overschreden.

De maximale geluidniveaus L_{Amax} t.g.v. alle vrachtwagens bedragen in de immissiepunten 1 – 2 bij de woningen hooguit 59 dB(A) overdag, 61 dB(A) in de avond en 61 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richt- en grenswaarden in de nacht in punt 1 met 1 dB(A) overschreden.

Ruimtelijke toets

De richtwaarden voor de maximale geluidniveaus worden bij de (geplande) woningen overschreden, in de avond met 1 dB(A). Er is dus (net) niet sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het bedrijf wordt daarmee ook beperkt aan haar bedrijfsvoering; aan de eisen uit het Activiteitenbesluit kan immers (net) niet worden voldaan.

Maatregelen en binnenniveaus

De te hoge piekniveaus in de nacht ontstaan t.g.v. laad./losactiviteiten en rijbewegingen bij de zuidelijke docks (route 1). Wanneer deze activiteiten (alleen) bij de noordelijke docks plaats gaan vinden kan aan de eisen worden voldaan.

Conclusie

Wanneer aan de zuidrand een afscherming wordt aangelegd, met een totale hoogte (grondwal + scherm) van 5 m ligt de geluidbelasting bij de woning in alle gevallen onder de richtwaarden. Aan de eisen kan dan dus worden voldaan. Dat kan ook met een scherm van +3 m aan de zuidzijde van de laaddocks. De initiatiefnemer zal uit één van deze opties kiezen en ervoor zorgdragen dat deze maatregel ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. ‘

Toetsing

Om te bepalen in hoeverre de externe veiligheid belemmeringen opwerpt voor de planontwikkeling is de risicokaart van de Provincie Zuid-Holland geraadpleegd. Opslag- en bedrijfsgebouwen zijn geen kwetsbare objecten, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico ten opzichte van risicovolle inrichtingen gelden. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten de risicocontouren van bedrijven met een opslag gevaarlijke stoffen ligt en dat er in de omgeving van het plangebied geen relevante wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen liggen die een belemmering vormen voor de planontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de gebruikswijziging niet binnen een risicocontour of invloedgebied ligt van BEVI inrichtingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de nadere aanduidingen “Specifieke vorm van bedrijf - teeltondersteuning” en “Specifieke vorm van bedrijf - agrarisch handelsbedrijf” en de wijziging van “Agrarisch” naar “Wonen” voor een nieuwe woning geen belemmering.

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. Tevens maken de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2012 er onderdeel van uit. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken.

Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

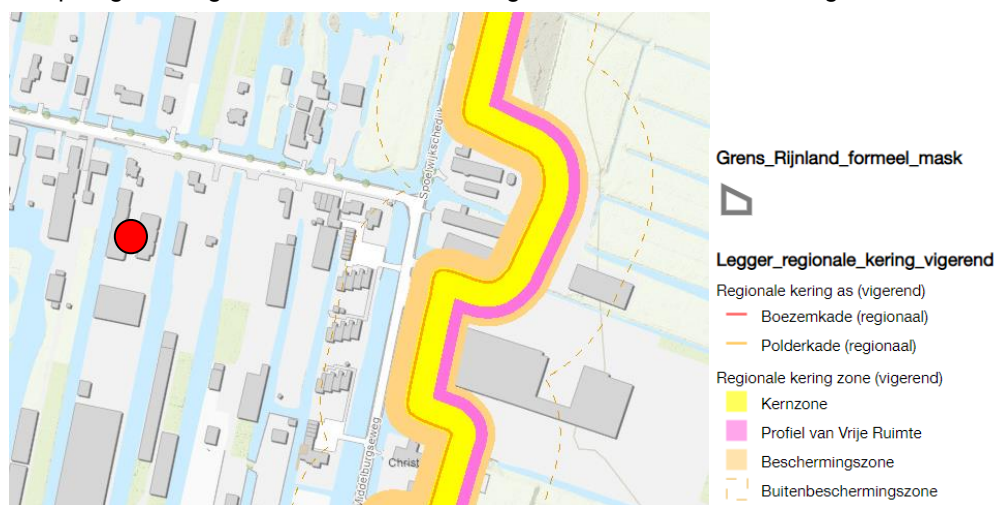
- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Toetsing

Waterkeringen

Het plangebied ligt buiten een beschermingszone van een waterkering.



Afbeelding 13: detail uit Leggerkaart oppervlaktewateren

Met voorliggend bestemmingsplan zal er aan de kant van Reijerskoop aan de bestemming “Agrarisch” een nadere aanduiding “Specifieke vorm van bedrijf – teeltondersteunend” worden toegekend. Met de nadere aanduiding zal er geen extra bebouwing worden mogelijk gemaakt.

Aan de kant van De Omloop wordt er aan de bestemming “Agrarisch” een nadere aanduiding “Specifieke vorm van bedrijf - agrarisch handelsbedrijf” toegevoegd. In het vigerende bestemmingsplan staat opgenomen dat er, met inachtneming van een aantal voorwaarden, ter plaatse reeds bedrijfsbebouwing gerealiseerd mag worden.

Met de nieuwe nadere aanduiding zal er niet meer bedrijfsbebouwing worden mogelijk gemaakt dan er in het geldende bestemmingsplan reeds tot de mogelijkheden behoort. Aan de overzijde van De Omloop is een onbebouwd perceel gelegen kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummer 6374 met een oppervlakte van 1.205 m² waarvan de bestemming "Agrarisch" wordt gewijzigd naar "Wonen" voor een nieuwe woning.

Woning

Inrit woning	n.v.t. er ligt al een bestaande dam
Realisatie woning max. 750 m ³ + aanbouw	150 m ²
Erf woning 50% van (1.460 – 150)	655 m ²

Bedrijf

Dempen 3 inritten vrachtwagens x (6x12)	216 m ²
1 inrit pers auto's	n.v.t.
Dempen tussensloot 350 x 9	3.150 m ²
	===== +
Totaal	4.171 m ²

Door de verharding van 805 m² moet er 15 % aan water worden gecompenseerd. De te dempen oppervlakte van 3.366 m² moet 100% aan water gecompenseerd worden. Via de waterpoule van Stichting Greenport zal naar voortgang van de bouw- en verhardingswerkzaamheden 4.976 m² (805 + 4.171) vervangend water worden gecompenseerd.

De Gouwepolder is aangewezen als Kaderrichtlijn waterlichaam. Dat betekent dat deze polder in 2027 moet voldoen aan een bepaalde ecologische en chemische waterkwaliteit. Daarom wordt gestreefd naar het aanbrengen van meer natuurvriendelijke oevers in de polder. De landtongen worden gebruikt voor de sierteelt waardoor deze zijn voorzien van beschoeiingen. Bij de aanleg van de nieuwe inritten en de realisatie van een kavel voor een woning zal aandacht worden besteed aan het toevoegen van natuurvriendelijke oevers.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en rondom het gebied. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied is gelegen op minimaal 4 kilometer afstand van het plangebied. Door de ruime afstand tot Natura 2000-gebied is er geen stikstofdepositieberekening benodigd en zijn verstoringen uitgesloten.

Soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust.

Quick scan Flora en Fauna

Het initiatief dat centraal staat betreft de toevoeging van de nadere aanduidingen "Specifieke vorm van bedrijf - teeltondersteuning" en "Specifieke vorm van bedrijf - agrarisch handelsbedrijf" aan de bestemming "Agrarisch" achter Reijerskoop 321 en nabij De Omloop wijziging van de bestemming "Agrarisch" naar "Wonen" voor de bouw van een woning.

Als gevolg van het initiatief wordt er binnen de nadere aanduiding "Specifieke vorm van bedrijf - agrarisch handelsbedrijf" nieuwe bedrijfsbebouwing en binnen "Wonen" een nieuwe woning gerealiseerd. Er wordt tussen Reijerskoop 321 en de westelijk gelegen gedeelte een sloot gedeeltelijk gedempt voor inritten. Er worden geen bomen gekapt. Dergelijke activiteiten kunnen negatieve effecten hebben op flora en fauna. De wettelijke verplichting geldt om onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Daartoe is door onderzoeksbureau Bureau Bleijerveld op 6 juni 2022 een quickscan ecologie opgesteld. De quickscan is gebaseerd op een veldbezoek en raadpleging van externe bronnen.

Middels het oriënterende onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- welke, door de Wet natuurbescherming beschermde flora en fauna komen (potentieel) voor in het plangebied?
 - welke negatieve effecten kan de (potentieel) aanwezige flora en fauna ondervinden van de ingreep?
 - wordt met het uitvoeren van de ingreep de Wet natuurbescherming overtreden?
- Op basis van de bureaustudie en het veldonderzoek (uitgevoerd op 1 juni 2022) wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de projectlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn.

De conclusie voor de onderzochte soortgroepen is dat er in het plangebied algemene licht beschermde soorten zoogdieren en amfibieën te verwachten waarvoor een algemene vrijstelling van de Wnb geldt in geval van ruimtelijke ingrepen. Met name langs de oever moet rekening worden gehouden met algemene broedvogels zonder vaste nestplaatsen. In de watergang kan grote modderkruiper voorkomen. Van de overige soortgroepen is het voorkomen van beschermde soorten uit te sluiten of er is geen negatief effect op te verwachten.

Beschermde gebieden

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden en de afstand tot deze gebieden is groot. Een negatief effect is daarom op voorhand uit te sluiten met uitzondering van stikstofdepositie. Mogelijk is in dit verband een Aerius berekening vereist. Een toetsing aan het stikstofbeleid valt buiten het kader van dit onderzoek.

Beschermde soorten

Algemene zoogdieren (nationale soorten Wnb, art. 3.10)

Door werkzaamheden op het terrein kan verstoring van deze soorten optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Zuid-Holland geldt deze vrijstelling voor alle te verwachte soorten. Aanvullende maatregelen zijn voor deze soorten niet noodzakelijk.

Broedvogels zonder vaste nestplaatsen (Wnb-Vogelrichtlijn, art. 3.1)

Bij werkzaamheden tijdens het broedseizoen kan met name langs de oever sterfte van vogels en verstoring van broedsels optreden. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dienen eventuele ingrepen hier buiten het broedseizoen plaats te vinden.

De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 1 september tot 1 maart is de kans op broedgevallen gering.

Grote modderkruiper (nationale soorten Wnb, art. 3.10)

Wanneer in de watergang grote modderkruipers aanwezig zijn kan sterfte optreden bij demping en leefgebied verloren gaan. Het is niet bekend wat het belang is van de watergang voor deze soort.

Tabel 2. Maatregelen en vervolgacties n.a.v. quick scan

Soortgroep	Soort	Maatregel/vervolgactie
Planten	Alle	—
Vleermuizen	Alle	—
Zoogdieren	Alle	—
Vogels zonder vaste verblijfplaats	Alle	Werkzaamheden buiten de periode (1 mrt) 15 maart - 15 juli (1 sep)
Vogels met vaste verblijfplaats	Alle	—
Amfibieën	Alle	—
Reptielen	Ringslang	—
Vissen	Grt. modderkr	Aanvullend onderzoek naar aanwezigheid in de vorm van een bemonstering.
Ongewervelden	Alle	—

Conclusie

Het plangebied ligt in het buitengebied van Boskoop en maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Rond Boskoop liggen onderdelen van de Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebied. De afstand tot deze gebieden bedraagt echter respectievelijk 1 en 4 kilometer.

Mede gelet op grond van de grote afstand tot beschermde natuurgebieden zijn negatieve effecten natuurgebieden op voorhand uit te sluiten. Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten gevonden. Het terrein is vrijwel niet geschikt voor zoogdieren, reptielen en de meeste soorten amfibieën. In het plangebied zijn hoogstens algemene soorten zoals huisspitsmuis en veldmuis te verwachten.

In de oever is enkele malen een groene kikker waargenomen, vermoedelijk meerkikker of bastaardkikker. Voor dergelijke soorten geldt in geval van ruimtelijke ingrepen een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb. Een negatief effect op vleermuisverblijven en vast nestplaatsen voor vogels is uit te sluiten.

De enige beschermde soort die in polderwateren voorkomt is de grote modderkruiper. De soort is eenmaal waargenomen nabij het plangebied. De te dempen sloot is aan weerszijden voorzien van beschoeiing. Het is niet aannemelijk dat de te dempen watergang van groot belang is voor een lokale populatie vanwege het ontbreken van vegetatie en de beschoeide oevers. De werkzaamheden zullen buiten het kwetsbare seizoen worden uitgevoerd. Anders zal een deskundig ecooloog een aanvullende onderbouwing moeten opstellen voor het dempen van de sloot. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal er dan door een ecooloog een werkprotocol worden opgesteld. Het dempen van de sloot zal, conform het werkprotocol van de ecooloog, buiten de kwetsbare periode worden uitgevoerd waardoor een negatief effect is uit te sluiten. Wordt er zorgvuldig en met in achtneming van de zorgplicht gehandeld en worden er daarnaast alle toepasselijke maatregelen genomen ter voorkoming van doden en verwonden dan kan overtreding van artikel 9 worden voorkomen. Lukt het niet om met deze maatregelen doden en verwonden zoveel mogelijk te voorkomen, dan is er sprake van een overtreding en moet een ontheffing voor dit artikel worden aangevraagd.

Het projecteffect in de aanlegfase en de gebruiksfase bedraagt in alle scenario's en op alle rekenpunten in omliggende Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage treden geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Op grond van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente heeft de locatie een middelhoge en een hoge verwachting. Het plan betreft de bouw van bedrijfsruimten binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Alleen de fundering van het nieuwe bedrijfsgebouw zal dieper dan 30 cm. worden gegraven. Omdat er met een gesloten grondbalans en kruipruimteloos wordt gebouwd vallen de werkzaamheden onder de ondergrens van 1.000 m2 en een diepte meer dan 30 cm.

De bouw van een nieuwe woning valt binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Omdat de nieuwe woning onder de ondergrens van 1.000 m2 blijft is er geen archeologisch onderzoek benodigd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de planontwikkeling op het perceel.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig en met uitvoering van onderhavig plan worden er ook geen cultuurhistorische waarden, in de vorm van monumenten in de omgeving aangetast. Daarnaast maakt het plangebied ook geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Omdat zowel de bestemming Agrarisch met de nadere aanduiding "Specifieke vorm van bedrijf - agrarisch handelsbedrijf" als Wonen direct is gelegen aan De Omloop kan de extra verkeersgeneratie direct via deze weg worden afgewikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Toetsing parkeren

Voor de benodigde parkeerplaatsen geldt het Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn, vastgesteld op 6 oktober 2020. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt voor bedrijven berekend per 100 m² brutovloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen en voor woningen afhankelijk van de GBO per woning.

A: woningen excl. sociale huurwoningen (zie B voor sociale huurwoningen)

P norm	bewoners						bezoekers
	Stad Alphen aan den Rijn			Dorpen en buitengebied			
GBO in m2	a	b	c	d	e	f	alle gebieden
< 30	0,3	0,3	0,4	0,4	0,6	0,7	0,2
30-50	0,5	0,5	0,6	0,6	0,8	0,9	0,2
50-80	0,7	0,8	0,9	0,9	1,1	1,2	0,3
80-100	0,9	1,0	1,1	1,1	1,3	1,5	0,3
100-130 (1)	1,2	1,3	1,4	1,4	1,5	1,6	0,3
130-160 (1)	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7	1,8	0,3
> 160 (1)	1,6	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	0,3

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een bedrijfsgebouw met een vloeroppervlakte van 10.873 m2.

10.873 m2 industriefunctie norm 0,7 p.p./100 m2 bvo = 76,1 p.p.

Benodigd aantal parkeerplaatsen =====+
= 76,1 p.p. is afgerond 77 p.p.

Op het perceel worden er 77 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

De parkeernormen zijn in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.12 Vormvrije M.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r. aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet een m.e.r.(beoordeling) nodig is. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op (een) activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarde vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer omvat.

Het voorgenomen project ligt onder de (indicatieve) plandrempel. Er kan daarom volstaan worden met een vormvrij m.e.r.-beoordeling. Bij het uitvoeren van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden de selectiecriteria van de Europese richtlijn gevolgd. De criteria van bijlage III van de richtlijn omvatten:

- de kenmerken van het project, onder andere omvang en cumulatie: Het plangebied is van geringe omvang, het betreft de bouw van 2 compensatiewoningen die anders elders in het gebied zouden worden gerealiseerd. Er is ook geen sprake van cumulatie, waardoor de verkeersaantrekkende werking gelijk blijft;
- de plaats van het project, de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid van de omgeving; Het plangebied ligt in een sierteeltgebied en niet binnen het invloedsgebied van een beschermd Natura 2000-gebied of anderszins beschermd gebied. Ook is geen sprake van een archeologisch of cultuurhistorisch waardevol gebied;
- kenmerken van de potentiële effecten, mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid. Het plan heeft, gezien de kleinschaligheid, geen negatief effect op de omgeving en het effect is ook niet onomkeerbaar.

Conclusie

Het plan heeft, gelet op voorgaande, geen negatief effect op het milieu.

4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.13.1 Rijksbeleid

Het duurzaamheidsbeleid van de Nederlandse overheid is vastgesteld in de Energieagenda (2016). Het doel van deze agenda is om de transitie naar een CO₂-arme energievoorziening in 2050 te bewerkstelligen. In het Klimaatakkoord van Parijs is vastgelegd de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de twee graden Celsius, met het streven een maximale temperatuurstijging van anderhalve graad Celsius te realiseren. Dat vraagt om een drastische reductie van het gebruik van fossiele energie, tot dichtbij nul in het jaar 2050. Elektriciteit wordt dan duurzaam opgewekt, gebouwen worden voornamelijk verwarmd door aardwarmte en elektriciteit, bedrijven hebben hun productieprocessen aangepast, er wordt niet langer op aardgas gekookt en er rijden vrijwel alleen maar elektrische auto's. Tot 2020 neemt de CO₂-uitstoot fors af. Doorzetten van het huidige beleid is na 2020 echter onvoldoende om een geleidelijke transitie mogelijk te maken. Zonder aanvullend beleid zal de CO₂-uitstoot zelfs weer kunnen toenemen. Voor de bestaande woningvoorraad betekent een geleidelijke transitie dat jaarlijks 170.000 woningen aangepast dienen te worden. Voor de nieuwbouw van woningen bepaalt de Europese EPBD-richtlijn de ambitie om tot bijna energie-neutrale gebouwen te komen. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan overeenkomstige wettelijke vereisten. Nieuwe woningen moeten worden voorzien van warmtepompen, zonnecollectoren en extra isolatie en eisen worden gesteld aan de maximum vervuiling van auto's.

5.13.2 Provinciaal en regionaal beleid

Net als de rijksoverheid heeft de gemeente Alphen aan den Rijn de ambitie om in 2050 vrij te zijn van fossiele brandstoffen en energie- en klimaatneutraal te zijn.

In het actieprogramma 2017 - 2020 'Doorbraakplan voor een duurzaam Alphen op weg naar 2050; een groene stad met lef!' zijn de ambities nader uitgewerkt in concrete tussendoelen:

- In 2020 wekt Alphen aan de Rijn 14% van zijn energieverbruik duurzaam op (een verdubbeling ten opzichte van 2014);
- In 2020 heeft Alphen 50% meer aansluitingen met zonne-energie t.o.v. 2016;
- Vanaf 2018 is nieuwbouw aardgasloos, energieneutraal en afgestemd op de omgeving.

Om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen streeft Alphen aan den Rijn naar een verbeterde opvang en afvoer van regenwater en het dempen van hittestress, onder andere door groene daken en groene gevels. Voor de transitie naar een circulaire economie streeft Alphen ernaar in 2025 50% van de grondstoffen circulair in te zetten en in bouwprojecten meer hergebruikte materialen in te zetten, waaronder circulair beton. Sinds 1 juli 2018 de wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) in werking is getreden, worden nieuwe kleinverbruikers (zoals woningen) in principe niet meer aangesloten op het aardgasnet. Vanaf 1 januari 2021 is de scherpere energieprestatienorm van 'Bijna energieneutraal gebouwd' ofwel de BENG-norm van kracht. Alphen aan den Rijn heeft daarnaast het Energieakkoord Holland Rijnland 2017 - 2025 en het convenant Regionale energiestrategie 2018 - 2025 Midden-Holland ondertekend. Tevens heeft de gemeente de Regionale Energiestrategie Holland Rijnland ondertekend. Beide regio's streven naar een energieneutrale regio. Ook is de gemeente partner in de Convenant Klimaatadaptief Bouwen, waarin zij samen met de deelnemende partijen streeft naar minder wateroverlast, meer biodiversiteit, minder hittestress, minder langdurige droogte en minder nadelige gevolgen ervan, minder bodemdaling en minder nadelige gevolgen ervan dan er voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling van het woningbouwplan was.

5.13.2 Gemeentelijk beleid

Het Duurzaamheidsprogramma bouwt voort op het actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 en beschrijft daarnaast onze strategie en duurzaamheidsambities voor de lange en middellange termijn. Om in 2050 CO₂-neutraal te zijn en daarmee het Alphens beleid te behalen is een versnelling nodig. Het Duurzaamheidsprogramma vertaalt deze ambities terug in de tijd naar ambities voor het jaar 2030. Voor 2025 benoemt de gemeente de concreet te behalen resultaten als opmaat naar deze ambities. De ambities zijn als volgt geformuleerd:

1. De gemeente is energieneutraal in 2050 (95% CO₂-reductie).
2. De gemeente is klimaatbestendig en biedt een diversiteit aan plant- en diersoorten in 2050.
3. De economie van Alphen aan den Rijn is volledig circulair in 2050.

Uitvoeringsprogramma 2021-2023

Voor elk van de voornoemde ambities zijn maatregelen en acties opgesteld voor de uitvoering in de jaren 2021-2023.

De maatregelen en acties hebben betrekking op de thema's energiebesparing bebouwde omgeving en duurzame opwek, duurzame mobiliteit, weersextremen droogte/hitte/wateroverlast, bodemdaling, biodiversiteit, gemeentelijke organisatie, inwoners en bedrijven en organisaties.

Transitievisie Warmte

In februari 2022 heeft de gemeente de 'Transitievisie Warmte: Gemeente Alphen aan den Rijn aardgasvrij in 2050' vastgesteld. Hierin worden de plannen voor een aardgasvrije gemeente in 2050 gepresenteerd.

5.13.4 Relatie tot ontwikkeling

Op ontwerpniveau zullen er een aantal duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen. Dit betreffen de volgende duurzaamheidsmaatregelen:

- WKO installatie;
- PV-installatie;
- Scherpe energieprestatie coëfficiënt (EPC) waardoor de nieuwe woning volledig energie en CO2 neutraal wordt gebouwd;
- Klimaatadaptatie.

De maatregelen worden hieronder nader toegelicht.

WKO-installatie

De WKO-tool van het Rijk zal bij de uitwerking van het bouwplan worden ingezet om te bepalen of een bodemenergiesysteem op deze locatie is toegestaan. Indien dat tot de mogelijkheden behoort zal onderzoek gedaan worden hoe de warmtevoorziening ingezet kan worden voor alle gebouwen in de ontwikkeling. Een WKO-systeem slaat warmte en koude tijdelijk op in de bodem, met als doel om deze op een later moment nuttig te gebruiken voor de verwarming en koeling van het gebouw. In de winter wordt het gebouw verwarmd door middel van centraal opgestelde warmtepompen, waarbij via een warmtewisselaar warmte wordt onttrokken aan het grondwater. Doordat het grondwater hierdoor afkoelt ontstaat er een koude bron, die in de zomer kan worden benut om het gebouw te koelen. Tijdens het koelen wordt de warmte uit het gebouw via een warmtewisselaar afgegeven aan het grondwater. Hierdoor ontstaat er een warme bron, die in de winter kan worden gebruikt voor de verwarming van het gebouw. De uitwisseling van warmte en koude tussen het gebouw en het grondwater is een proces dat zich periodiek blijft herhalen. Bij toepassing van een WKO-systeem met warmtepompen in combinatie met vloerverwarming kan de ruimte worden verwarmd en gekoeld. Dit zal plaatsvinden met laagtemperatuurswarmte via de warmtepomp en met hoogtemperatuurskoeling direct uit de bron. Dit geeft een comfortabel binnenklimaat. De toepassing van WKO zorgt voor een besparing op het energiegebruik en leidt tot minder CO₂-uitstoot vergeleken met conventionele installaties voor koelen en verwarmen.

PV-installatie

Een fotovoltaïsch paneel of PV-paneel is een paneel dat een deel van de fotonen uit het zonlicht omzet in elektriciteit. De elektriciteit, welke op deze manier wordt omgezet is duurzaam opgewekt. Deze elektriciteit kan worden gebruikt door de centrale installaties zoals de warmtepompen e.d. of kan worden geleverd aan respectievelijk de woning en het bedrijfsgebouw om te voorzien in een deel van de energiebehoefte.

Indien er meer elektriciteit wordt opgewekt dan verbruikt wordt dit terug geleverd aan het elektriciteitsnet. Voor de onderhavige ontwikkeling wordt het beschikbaar dakvlak van de woning zoveel als mogelijk voorzien van PV-panelen, zodat het aandeel duurzaam opgewekte elektriciteit zo groot mogelijk is.

Scherpe EPC

Door de toepassing van bovenstaande duurzaamheidsmaatregelen zoals een WTW-unit, WKO-systeem, PV-installatie en bouwkundige maatregelen zoals zonwerende beglazing (afhankelijk van orientatie), RC-waarden, luchtdichtheid wordt een energieprestatie coëfficiënt verwacht tussen de 0,3 en 0,4. De woning zal volledig energie- en CO₂-neutraal worden gebouwd.

Klimaatadaptatie

In het convenant Klimaatadaptief bouwen is opgenomen dat een groot deel van de neerslag (50mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt opgevangen en vertraagd afgevoerd, waarbij een range van 40-70mm wordt aangegeven. De toelichting vanuit het convenant, op deze eis, is om zorg te dragen dat extreme neerslag niet geheel op het openbaar gebied afgevoerd wordt. De berging van 50 mm is afgeleid van de bui 70 mm in een uur bij het klimaat in 2050. Het perceel met de bestemming "Wonen" heeft een "Groen" bestemming gekregen waar groenvoorzieningen worden opgenomen om het hemelwater te vertragen. Tevens heeft deze groenvoorziening (bomen en struiken) een positief effect op hittestress. Het hemelwater wordt daardoor op natuurlijke wijze geïnfiltreerd in de bodem. In het kader van het dempen van een deel van het plangebied en de verharding wordt er extra water wat gerealiseerd dat weer bijdraagt aan het opvangen van hemelwater en het tegengaan van wateroverlast in de toekomst.

GPR Gebouw

Bij het maken van een nadere invulling voor duurzaamheid in nieuwbouwprojecten maakt de gemeente Alphen aan den Rijn gebruik van het instrument GPR Gebouw. Bij de verdere uitwerking van het voorliggende initiatief wordt daar eveneens gebruik van gemaakt.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aan gewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van 'werken'.

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Wet Milieubeheer zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunningplicht voor de activiteit aanleg opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunningplicht activiteit aanleg en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

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 beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan voegt aan de grond nabij Reijerskoop (ca. 8.550 m²) naast de vigerende bestemming “Agrarisch” de nadere aanduiding “Specifieke vorm van bedrijf - teeltondersteunend” toe. Aan gronden met de vigerende bestemming “Agrarisch” nabij De Omloop met een oppervlakte van ca. 33.100 m² wordt de nadere aanduiding “Specifieke vorm van bedrijf - agrarisch handelsbedrijf” toegevoegd. Nabij De Omloop wordt de bestemming “Agrarisch” naar “Wonen” gewijzigd met een bouwvlak voor de bouw van een woning. Tevens worden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’, ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)’ gehandhaafd.

‘Agrarisch’ met nadere aanduiding ‘Specifieke vorm van bedrijf - agrarisch handelsbedrijf’

De gronden van het plangebied Reijerskoop 321 en 317, kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummers 6847 en 6851 met een oppervlakte van 32.620 m² nabij De Omloop krijgen naast de vigerende bestemming “Agrarisch” tevens de nadere aanduiding “Specifieke vorm van bedrijf - agrarisch handelsbedrijf”.

‘Agrarisch’ met nadere aanduiding ‘Specifieke vorm van bedrijf - teeltondersteunend’

De gronden van het plangebied Reijerskoop 321, kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummers 6848 en 6849 met een oppervlakte van 7.970 m² nabij de Reijerskoop krijgen naast de vigerende bestemming ‘Agrarisch’ tevens de nadere aanduiding ‘Specifieke vorm van bedrijf - teeltondersteuning’.

Groen

Voor de aanwezige groenvoorzieningen in het plangebied is de bestemming Groen opgenomen. In deze bestemming is de uitwisseling van functies in het openbare gebied, bijvoorbeeld ten behoeve van parkeervoorzieningen, niet aan de orde. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming ook water en nutsvoorzieningen toegestaan.

Water

Het bestaande water nabij de gronden met de bestemming “Agrarisch”, kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummers 6847, 6848, 6849, 6850 en 6851 met de bestemming “Water” is ongewijzigd overgenomen. Het bestaande water nabij De Omloop, kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummer 6374 met de bestemming “Water” is ongewijzigd overgenomen.

Wonen

Het perceel zonder bebouwing nabij De Omloop, kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummer 6374 met een oppervlakte van 1.205 m² met de bestemming “Agrarisch” krijgt een “Wonen” bestemming met een bouwvlak voor de bouw van een nieuwe woning.

Waarde - Archeologie 3

De gronden van het plangebied hebben los van de bestemming de dubbel-bestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning activiteit aanleg van burgemeester en wethouders de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Waarde - Archeologie 4

De gronden van het plangebied hebben los van de bestemming de dubbel-bestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning activiteit aanleg van burgemeester en wethouders de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles

De gronden van het plangebied hebben los van de bestemming de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie – Ensembles' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie - Ensembles' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning activiteit aanleg van burgemeester en wethouders de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zzaamheden)

De gronden van het plangebied hebben los van de bestemming de dubbel-bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zzaamheden)' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zzaamheden)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning activiteit aanleg van burgemeester en wethouders de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Noemenswaardig is nog wel de regeling ten aanzien van parkeren.

Parkeren

In de algemene bouwregels is de parkeerregeling opgenomen uit het geldende paraplubestemmingsplan ten aanzien van parkeren. Hierbij wordt aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Er kan ook pas een omgevingsvergunning worden verleend als wordt voldaan aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is vanwege de bouw van een woning sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro. Dit houdt in dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De gemeente en de initiatiefnemer hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten anterieure overeenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Participatie en afstemming aanliggende omwonenden en bedrijven

De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de feitelijke bestemmingsplanprocedure aanliggende omwonenden en bedrijven geïnformeerd over de plannen. Tijdens de gesprekken zijn geen bezwaren naar voren gekomen op de gepresenteerde plannen. Indien het bestemmingsplan als zodanig wordt voortgezet verwacht de initiatiefnemer niet dat aanliggende omwonenden of bedrijven een zienswijze gaan indienen gedurende de procedure van het bestemmingsplan of beroep aantekenen na vaststelling van het bestemmingsplan. Als bijlage is een participatieverslag opgenomen.

Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan.

Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.