

Bestemmingsplan

Reijerskoop 339

Toelichting





i.s.m.



Plan: Reijerskoop 339
Versie: 6
Datum: 5 januari 2023
Opsteller: R. Bosman
Status: Vastgesteld
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0484.BKreijerskoop339-VA01

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1.	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie.....	7
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid.....	10
3.3	Regionaal beleid.....	11
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1	Milieueffectrapportage.....	18
4.2	Bodem	40
4.3	Geluid	41
4.4	Luchtkwaliteit	41
4.5	Bedrijven en milieuzonering	42
4.6	Externe veiligheid	44
4.7	Water	44
4.8	Natuur	46
4.9	Archeologie.....	49
4.10	Cultuurhistorie.....	49
4.11	Verkeer en parkeren.....	50
5	Wijze van bestemmen.....	51
5.1	Algemeen	51
5.2	Dit bestemmingsplan.....	52
6	Uitvoerbaarheid	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

Bijlagen

- Quick scan Flora en Fauna onderzoek Bureau Bleijerveld 13 juli 2022
- Notitie vleermuizen Bureau Bleijerveld 26 september 2022
- Bodemonderzoek Dumea Milieu 7 september 2022

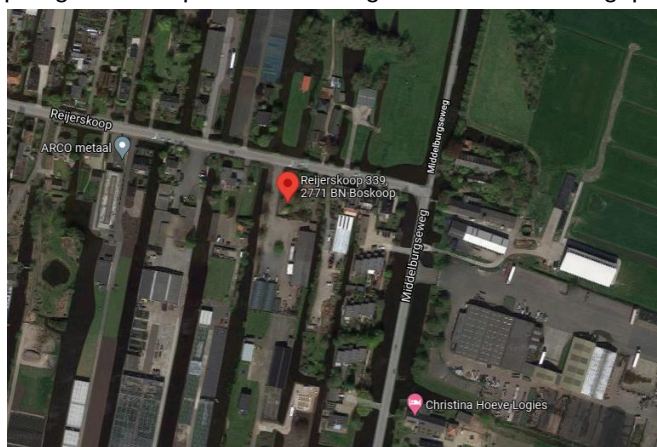
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Reijerskoop 339 te Boskoop, kadastraal bekend Boskoop, sectie B, nummer 6346 met een oppervlakte van 5.023 m² heeft een bedrijfsbestemming met daarop een bedrijfsgebouw (bouwjaar 1968) met een oppervlakte van 686 m² en twee portacabins (ca. 40 m²). In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel bij de 2^e actualisatie in 2015 een bestemming “Bedrijf” gekregen. Er is echter aan het perceel geen bouwvlak toegekend. Omdat er in de bouwregels (artikel 5.2 sub b) van de bestemming “Bedrijf” staat opgenomen dat “gebouwen, de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, binnen het bouwvlak dienen te worden gerealiseerd” zijn er op het perceel geen nieuwbouw mogelijkheden. De bestaande bebouwing valt derhalve onder het overgangsrecht. De initiatiefnemer wil het bestaande gebouw verbouwen en verkleinen van een oppervlakte van 680 m² naar 352 m² ten behoeve van opslag. Tevens wil de initiatiefnemer achter op het terrein een nieuw bedrijfsgebouw realiseren met een oppervlakte van 890 m². Daarvoor is het noodzakelijk om alsnog een bouwvlak aan het perceel toe te kennen.

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. Aan de noordzijde ligt de weg Reijerskoop met het perceel Reijerskoop 341 met de bestemming “Agrarisch” met aan de overzijde de percelen Reijerskoop 188 en 196 met tevens de bestemming “Agrarisch”. Aan de oostzijde ligt het perceel Reijerskoop 345 met een bestemming “Agrarisch”. Het perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door het perceel Omloop 36 met een “Bedrijf” bestemming. Aan de westzijde ligt het perceel Reijerskoop 327 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 1: globale ligging plangebied (rode marker) bron: pdokviewer.pdok.nl



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”, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan de Rijn op 9 juli 2015. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de enkelbestemming “Bedrijf” en de functie aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel- en exportbedrijf'. 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, 2^e actualisatie'

De ter plaatse voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd – onder verwijzing naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bestemd voor :

- a. bedrijven vallende onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel uitsluitend in de categorie indien op de verbeelding zo aangeduid;
- b. 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; alsmede voor:
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel- en exportbedrijf': een handel- en exportbedrijf in sierteeltproducten en/of sierteelt gerelateerde producten;

Het beoogde gebruik voor de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw op een andere locatie op het perceel past qua gebruik binnen de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan maar niet binnen de bouwvoorschriften omdat een bouwvlak ontbreekt. 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 W.J. de Jong & Zn is een handelskwekerij en heeft een zeer ruim en divers aanbod aan boomkwekerijproducten. Te denken valt aan diverse heesters, coniferen, klimplanten, vaste planten, grassen en bamboe. De kwekerij is op korte afstand gevestigd op het perceel Reijerskoop 188a te Boskoop. De navolgende afbeeldingen geeft een impressie van de huidige bebouwing.



Afbeelding 4: huidige situatie

Op het terrein staan meerdere gebouwen. Achter Reijerskoop 341 is evenwijdig met de oostelijke erfgrens een bedrijfsgebouw met een kantoor en een loods aanwezig. Volgens de BAG is het gebouw gerealiseerd in 1968 en heeft het gebouw een oppervlakte van 686 m². Het huidige bedrijfsgebouw verkeert in een slechte staat van onderhoud en is eigenlijk niet meer geschikt voor de handelsfunctie. De oppervlakte is te klein en het dak is nog voorzien van asbest. Bij het gebouw staan twee portacabins van totaal ca. 40 m². Achterop het terrein zijn nog twee loodsen van het bedrijf aanwezig met een totale oppervlakte van 460 m².

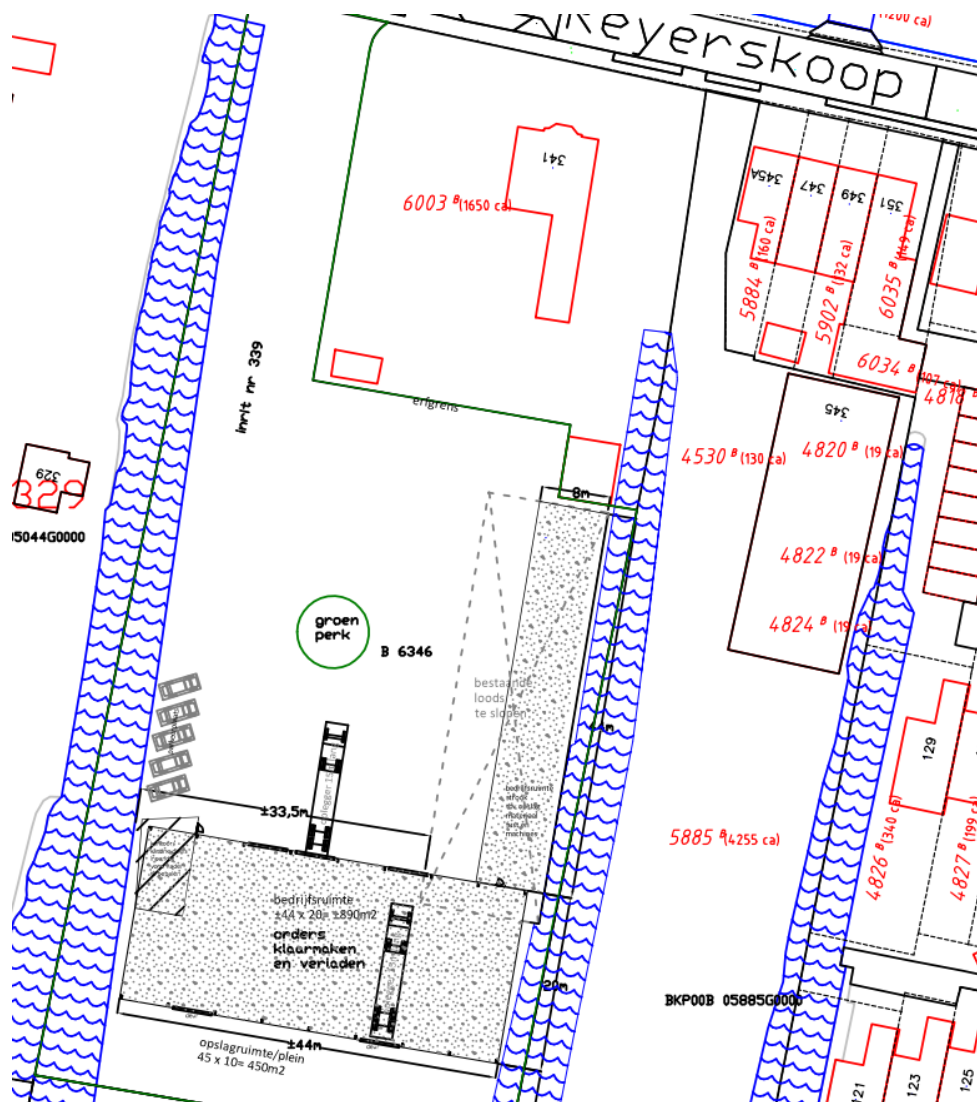
In 2015 heeft het perceel bij de 2^e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'bedrijf' gekregen. Vervolgens is het bedrijf Imperatum B.V. met de handelstak zich gaan vestigen in de ongewijzigde bestaande oude bebouwing aan de oostzijde van het perceel. Na enkele jaren is er echter besloten om nieuwbouw te gaan realiseren.

2.2 Toekomstige situatie

Het doel is om de twee portacabins van ca. 40 m² af te voeren en om het oude bedrijfsgebouw deels te slopen. Een deel van 352 m² (8 m. x 44 m.) zal worden gehandhaafd als opslagruimte voor materiaal, fust en machines. Het nieuwe bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 890 m² (44 m. x 20 m.) met een kantoor van 65 m² voor de handelsactiviteiten wordt overdwars achterop het perceel gesitueerd.

De locatie dwars achterop het perceel over de volle breedte heeft een aantal voordelen, waardoor het terrein nuttiger gebruikt kan worden. In deze vorm is het in de toekomst ook mogelijk om een laadkuil voor het gebouw te realiseren.

Een laadkuil ontbreekt momenteel op het perceel.



Afbeelding 5: situatietekening toekomstige situatie

Navolgend wordt ingegaan op de beschrijving van de verbouw van het bestaande bedrijfsgebouw en de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw. Het bestemmingsplan is op deze situatie gebaseerd.

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 stake-holders 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 kaderstellende 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 Rijkswaagen, Defensie, Ecologische Hoofd structuur (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 bestemmingsplannen 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 bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Aangezien met voorliggend plan alleen het opnemen van een bouwvlak betreft voor een bestaand bedrijf binnen de bestemming 'Bedrijf' 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 nevengechikte 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.

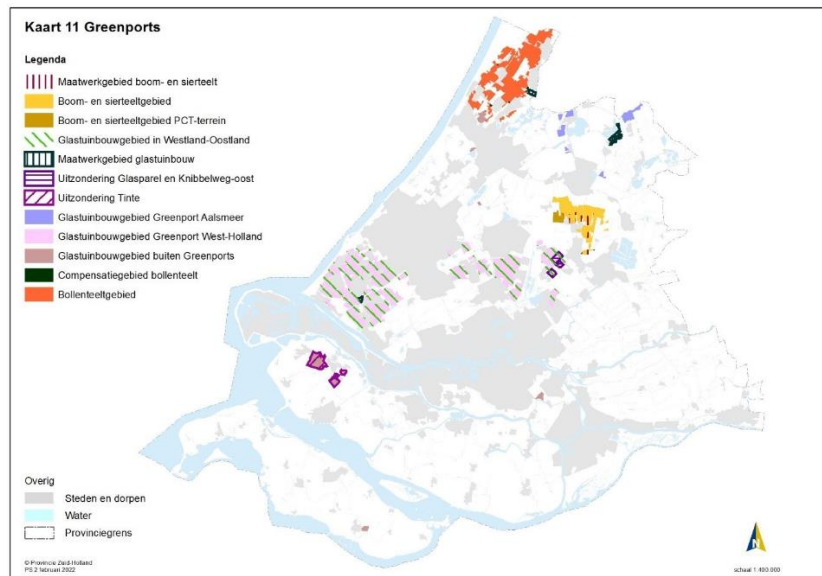
3.2.2 *Omgevingsverordening Zuid-Holland*

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 bewoonbaarheid 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. Naast grondgebonden boom- en sierteelt is er ook ruimte voor niet-grondgebonden pot- en containerteelt op het speciaal daarvoor aangewezen PCT-terrein.



Afbeelding 6: 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 alsnog toevoegen van een bouwvlak aan het perceel om nieuwbouw mogelijk te kunnen maken. Het plangebied ligt niet 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. Het bedrijf W.J. de Jong & Zn is een handelskwekerij en heeft een zeer ruim en divers aanbod aan boomkwekerijproducten en voldoet derhalve aan de verordening.

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 Groenen Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied. De leefbaarheid van de omgeving wordt vergroot door verkeersoverlast te voorkomen. Daarnaast kan ook de woonfunctie worden versterkt met de ontwikkeling van de Greenport.

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 en verbouwen van het bestaande gebouw tot opslag komt zowel de logistiek binnen het bedrijf als de transporten 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 (zng. 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 7: Uitsnede Landschapsvisie Zuidwijk (rode stip 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.

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.

Conclusie

Het voorgenoemen 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

Onderhavig plan betreft de verbouw en verkleinen van een bestaand gebouw en nieuwbouw van een bedrijfspand. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Derhalve is het plan niet in strijd met het parkeerbeleid.

3.4.5 Duurzaamheid

Duurzaamheidsprogramma 2021 – 2030

Op 23 april 2021 heeft de gemeenteraad het Duurzaamheidsprogramma 2021 – 2030 vastgesteld. De stip op de horizon is een gemeente die in 2050 volledig energieneutraal, circulair en klimaatbestendig is en een diversiteit aan plant- en diersoorten biedt. Er wordt geïnvesteerd in een duurzame toekomst voor de volgende generaties. Het doel is een leefomgeving waarin inwoners gezond kunnen wonen, werken en leven. Hoe men dit wil bereiken is uitgewerkt in ambities tot 2030 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Elke twee jaar wordt dit uitvoeringsprogramma geactualiseerd, zodat men kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen en initiatieven uit de samenleving.

Convenant Klimaatadaptief Bouwen

Nieuwbouwlocaties in Zuid-Holland worden zoveel mogelijk klimaatadaptief gebouwd, zodat ze bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering. Deze ambitie is vastgelegd in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Dit convenant dateert van 4 oktober 2018 en is ondertekend door onder meer bouwbedrijven, gemeenten, de provincie, waterschappen, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft dit convenant eveneens ondertekent.

Klimaatadaptief bouwen moet leiden tot:

- minder wateroverlast
- minder hittestress
- minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling,
- meer biodiversiteit

Rol van de gemeente

De gemeente speelt een cruciale rol in het verduurzamen van de leefomgeving en zorgt 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 kan de gemeente niet alleen, maar doen ze samen met initiatiefnemers en belanghebbenden die het verschil kunnen en willen maken. 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. Ze streven naar minder energieverbruik, minder overlast van klimaatverandering en minder afval. En juist naar meer duurzame opwek van energie, meer en diverser groen en meer hergebruik van materialen. Om dit waar te maken werkt de gemeente intensief samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties.

Toetsing

Het pand betreft de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw met een lichte industriefunctie met ondergeschikt een kantoorfunctie. Het ontwerp van het nieuwe bedrijfsgebouw moet nog worden gemaakt en de aanvraag omgevingsvergunning zal in een later stadium worden ingediend. Met het ontwerp zal aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012 worden voldaan. Tevens zal in het ontwerp aandacht worden besteed aan de eisen uit het convenant voor klimaatadaptief bouwen.

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.

Conclusie

Onderhavig plan voor een nieuw bedrijfsgebouw zal voldoen aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012, uit het convenant klimaatadaptief bouwen 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 (alsnog) opnemen van een bouwvlak aan het perceel om de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw mogelijk te maken. 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 8 : 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 plan betreft het verbouwen en verkleinen van een bestaand bedrijfsgebouw en de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw op een perceel met een bedrijfsbestemming. Omdat abusievelijk in het vigerende bestemmingsplan geen bouwvlak is opgenomen vallen de bestaande bedrijfsgebouwen onder het overgangsrecht. Voor nieuwbouw dient er dan ook alsnog een bestemmingsplan te worden opgesteld. Het perceel bevindt zich in het buitengebied en 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. Dit houdt tevens in dat geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

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

Ter plaatse zijn reeds meerdere bedrijfsgebouwen aanwezig. Het gebouw met een oppervlakte van 680 m² wordt verbouwd en aangepast tot een oppervlakte van 354 m² en zal gebruikt gaan worden als opslagruimte. Achter op het perceel wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 890 m² met een kantoor (65 m²) op de eerste verdieping. Dit gebouw zal gebruikt gaan worden om orders klaar te maken en te verladen. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd voor het bedrijf dat sinds 2015 ter plaatse is gevestigd. Uit het bodemonderzoek uitgevoerd door Dumea Milieu blijkt het volgende.

Gehele locatie

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn lichte verhogingen drins, lood en PAK 10 VROM aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 zijn lichte verhogingen drins, cadmium, kwik, lood en PAK 10 VROM aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn lichte verhogingen heptachloor, endosulfan, drins, cadmium, kwik, lood en PAK 10 VROM aangetroffen. Tevens is er matige verhoging zink aangetroffen in BM1. Naar aanleiding van de verhoging in het mengmonster zijn de separate deelmonsters van BM1 geanalyseerd op zink. In de separaat geanalyseerde deelmonsters is een verhoging ten opzichte van de interventiewaarde aangetroffen ter plaatse van boring 11. In de overige deelmonsters zijn geen verhogingen of verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen xylenen (som) en naftaleen aangetroffen. Op basis van onderhavig onderzoek en de uitsplitsing geeft de aangetroffen verhoging ter plaatse van boring 11 in de bovengrond 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.

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.

Conclusie

Er moeten voldoende financiële middelen gereserveerd worden om de nieuwbouw te kunnen realiseren omdat meer bodemonderzoek noodzakelijk is en afhankelijk van deze resultaten mogelijk een bodemsanering.

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 (spoor-)wegverkeerslawaaï

Het perceel heeft reeds een bedrijfsbestemming. Met het bestemmingsplan wordt er alsnog een bouwvlak aan de bestemming toegevoegd waarmee er een nieuw bedrijfsgebouw achter op het terrein gebouwd kan worden. Het nieuwe bedrijfsgebouw met een industrie functie en ondergeschikt een kantoorfunctie betreft geen geluidgevoelige functie. Onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor-)wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk. Industrielawaai van het bedrijf komt in paragraaf 4:5 aan de orde.

Conclusie

Het aspect (spoor)weglawaaï vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

De zogenaamde ‘Wet luchtkwaliteit’ is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit ‘in betekenende mate’ beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die ‘in betekenende mate’ van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Toetsing

In onderhavig geval is weliswaar sprake van uitbreiding van de bedrijfsvloeroppervlakte maar niet van het aantal transportbewegingen. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt anders gesitueerd zodat er een efficiënter en doelmatiger gebruik van de bedrijfslocatie kan plaatsvinden. Door de nieuwe indeling van het bedrijfsterrein in combinatie met de nieuwbouw vinden binnen het terrein minder transportbewegingen plaats doordat minder met trekkeroplegger combinaties behoeft te worden gemanoeuvreerd. Derhalve zal er, weliswaar beperkt, eerder sprake zijn van een betere situatie in het kader van de luchtkwaliteit. Er hoeft dan ook geen onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het (alsnog) opnemen van een bouwvlak aan het perceel en de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw.

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 bedrijvenlijst 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

Ter plaatse mogen zich volgens de planregels bedrijven vallende 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

De richtafstand voor een categorie 2 bedrijf is 30 meter in een rustige woonwijk, in een gemengd gebied 10 meter. Deze afstand wordt gemeten tussen de grens van het perceel met de bedrijfsbestemming en de gevel van de nabijgelegen woning.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de percelen Reijerskoop 341 en 345A met daarop een woning met een agrarische bestemming met een plattelandswoning. De afstand tot de woning Reijerskoop 341 is bijna 12 meter en de afstand tot de woning Reijerskoop 345A bedraagt circa 28 meter.

De woning Reijerskoop 327 is gelegen op een afstand van circa 11,5 meter.

Gezien de vele burgerwoningen aan de Middelburgseweg, ten oosten van dit bedrijfsperceel, is een toetsing aan de richtafstand voor 'rustige woonwijk' aan de oostzijde reëel. Er wordt ten opzichte van de burgerwoningen aan de Middelburgseweg aan de richtafstand voldaan. Bovendien wordt het bedrijfsperceel voor de woningen afgeschermd door de bestaande loods die verbouwd wordt. Aan de westelijke zijde van het bedrijfsperceel is de omgeving als een gemengd gebied te beschouwen, hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Voor de woningen Reijerskoop 327, 341 en 345A kan gesteld worden dat er geen wijziging optreedt van de situatie ter plekke omdat het bouwvlak alleen op het zuidelijk en oostelijk deel wordt opgenomen. Door de nieuwbouw kan er meer opslag binnen plaatsvinden. Daarnaast is de aanvoer en afvoer met vrachtagens efficiënter door de situering van de nieuwbouw. Alhoewel de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing toeneemt (van 726 m² naar 1.198 m²) vindt er gezien voorgaande geen sterke verkeerstoename plaats.

Conclusie

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat in alle gevallen van het bedrijf tot de nabijgelegen woningen wordt voldaan aan de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar.

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 invloedsgebied ligt van BEVI inrichtingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het verbouwen/verkleinen van een bestaand bedrijfsgebouw en de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw.

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 dijkringen, 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:

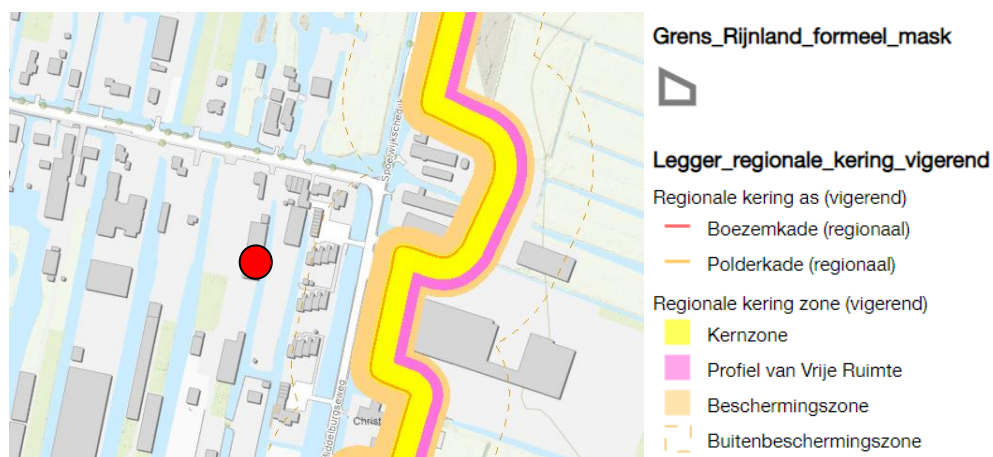
- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

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 12: detail uit Leggerkaart oppervlaktewateren

Met voorliggend bestemmingsplan zal alleen een bouwvlak aan de huidige bestemming "Bedrijf" worden toegevoegd voor de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering omdat er in de huidige situatie reeds 726 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig is. In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte 1.198 m².

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 en omdat er door de verbouw en de nieuwbouw nauwelijks een vergroting van de bedrijfsvloeroppervlakte plaatsvindt en omdat het project geen verruiming van de bedrijfsactiviteiten tot gevolg heeft is er geen stikstofdepositieberekening benodigd en zijn verstoringen uitgesloten.

Soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rusten 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 verbouw en verkleinen van het bestaande bedrijfsgebouw en de nieuwbouw van een bedrijfspand. Als gevolg van het initiatief wordt het bestaande bedrijfsgebouw verbouwd en verkleind en het bedrijfsgebouw achter op het perceel gesloopt. Er worden geen sloten gedempt, sloten en insteekhavens gemaakt of 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 13 juli 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 4 november 2021) 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 geen algemene kleine zoogdieren en amfibieën zijn te verwachten. Er moet rekening worden gehouden met broedvogels zonder vaste nestplaatsen. De schuur is potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Van de overige soortgroepen is de aanwezigheid van beschermde soorten uit te sluiten. Door bureau Bleijerveld is er een quick scan Flora en Fauna onderzoek opgesteld. Uit het onderzoek zal de volgende resultaten naar voren gekomen.

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 Aeriusberekening vereist.

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 in de begroeiing en de schuur 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.

Vleermuizen (Wnb-Habitatrichtlijn, art. 3.5)

De schuur is potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Daarom dient aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de functies van het gebouw voor vleermuizen. Dit onderzoek vindt plaats in de periode van 15 mei tot 31 september.

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

Soortgroep	Soort	Maatregel/vervolgactie
Planten	Alle	—
Vleermuizen	Alle	Aanvullend onderzoek in de periode 15 mei - 31 september
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	Bij werkzaamheden in het noordelijke talud vooraf inspecteren op aanwezigheid van ringslang
Vissen	Alle	—
Ongewervelden	Alle	—

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Door onderzoeksbureau Bureau Bleijerveld is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. Uit het onderzoek is gebleken dat de bestaande loods geen belang vertegenwoordigt voor vleermuizen. Zowel in het voorjaar als het najaar zijn er geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen.

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. Het project is relatief klein omdat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing nauwelijks toeneemt en er derhalve nauwelijks grensoverschrijdende effecten zijn te verwachten. Mede op grond van de grote afstand tot beschermde natuurgebieden zijn negatieve effecten natuurgebieden op voorhand uit te sluiten. Uit aanvullend onderzoek naar vleermuizen blijkt dat er geen aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Hieruit volgt dat mitigerende maatregelen en een ontheffing Wnb niet benodigd zijn voor het plan.

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 lage verwachting. Het plan betreft de verbouw van het bestaande bedrijfsgebouw binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Er worden voor de verbouw van het bestaande bedrijfsgebouw geen graafwerkzaamheden uitgevoerd. De bouw van een nieuw bedrijfsgebouw valt binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Omdat het nieuwe bedrijfsgebouw 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 het verbouw en vervangende nieuwbouw betreft waarbij er per saldo nauwelijks meer bruto vloeroppervlakte ontstaat in de nieuwe situatie levert het planinitiatief geen belemmering op qua verkeersgeneratie. 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 berekend per 100 m2 brutovloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Onderhavige ontwikkeling voorziet in een bedrijfsgebouw met een vloeroppervlakte van 1.263 m2 (1.198 M2 + 65 m2 kantoorfunctie).

1.198 m2 industriefunctie norm 0,7 p.p./100 m2 bvo = 8,39 p.p.

65 m2 kantoorfunctie norm 1,9 p.p./100 m2 bvo = 1,24 p.p.

=====+

Benodigd aantal parkeerplaatsen = 9,63 p.p. is afgerond 10 p.p.

Op het perceel is langs de slootkant plaats voor tien parkeerplaatsen op eigen terrein. 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.

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 aangewezen 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 afwijkmogelijkheden 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-dubbeltelregel 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 handhaaft voor het perceel Reijerskoop 339 de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf: agrarisch handel en exportbedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' en voegt aan de bestemming 'Bedrijf' een bouwvlak toe.

Bedrijf

De gronden van het plangebied Reijerskoop 339 blijven de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf: agrarisch handel en exportbedrijf' behouden. Er wordt alsnog een bouwvlak aan het perceel toegekend. Het bouwvlak heeft de functieaanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" omdat een gebruik als bedrijfs-woning niet is toegestaan.

Waarde - Archeologie 3

De gronden van het plangebied hebben los van de bestemming de dubbelbestemming '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 dubbelbestemming '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 - Uitvoeren werk(zzaamheden)

De gronden van het plangebied hebben los van de bestemming de dubbelbestemming '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 geen 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 in december 2021 persoonlijk 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.

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 heeft van 17 november 2022 tot en met 28 december 2022 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging zijn er geen zienswijzen ingediend.