

wijzigingsplan

Buitengebied Boskoop – twaalfde wijziging
Gemeente Alphen aan den Rijn

Planstatus: vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.0484.BKbuigebbosk12wij-VA01
Datum: 2024-01-31
Contactpersoon Buro SRO: Mr. J. Van Nuland / Dhr. T. Wilde
Kenmerk Buro SRO: SR230161
Opdrachtgever: Jacobs Advies & Makelaardij

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleid	20
4 Omgevingsaspecten	21
4.1 Milieueffectrapportage	21
4.2 Bedrijven en milieuzonering	22
4.3 Bodem	24
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.5 Ecologie	27
4.6 Water	28
4.7 Geluid	30
4.8 Externe veiligheid	31
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	33
5 Toelichting op de regels	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Opzet wijzigingsplan	35
6 Uitvoerbaarheid	36
6.1 Economische uitvoerbaarheid	36
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1 Vooroverleg	37
7.2 Zienswijzen	37

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop (ISV) bevat de ambities voor het boom- en sierteeltgebied en omgeving. Daarin is opgenomen dat het voor de Greenport regio Boskoop van belang is om in de toekomst een sterke Greenport te blijven. Tevens wordt onder andere ingezet op het versterken van de centrumfunctie en de identiteit en het waarborgen van een goede bereikbaarheid. Ook moet sprake blijven van een leefbaar en beleefbaar gebied, zowel in het dorp als daarbuiten in de linten en het sierteeltgebied. In de ISV zijn ook gebieden voor herstructurering aangewezen, onder andere aan de oostzijde van de Gouwe rond de kern Boskoop. Deze gebieden staan onder druk door dat deze bedrijven bijvoorbeeld geen opvolging hebben, de invloed ondervinden van de woongebieden waardoor schaalvergroting niet of lastig mogelijk is en de verminderde bereikbaarheid. De bedrijven hebben hierdoor weinig tot geen toekomstperspectief, waardoor verrommeling en afbreuk van de identiteit dreigt te ontstaan.

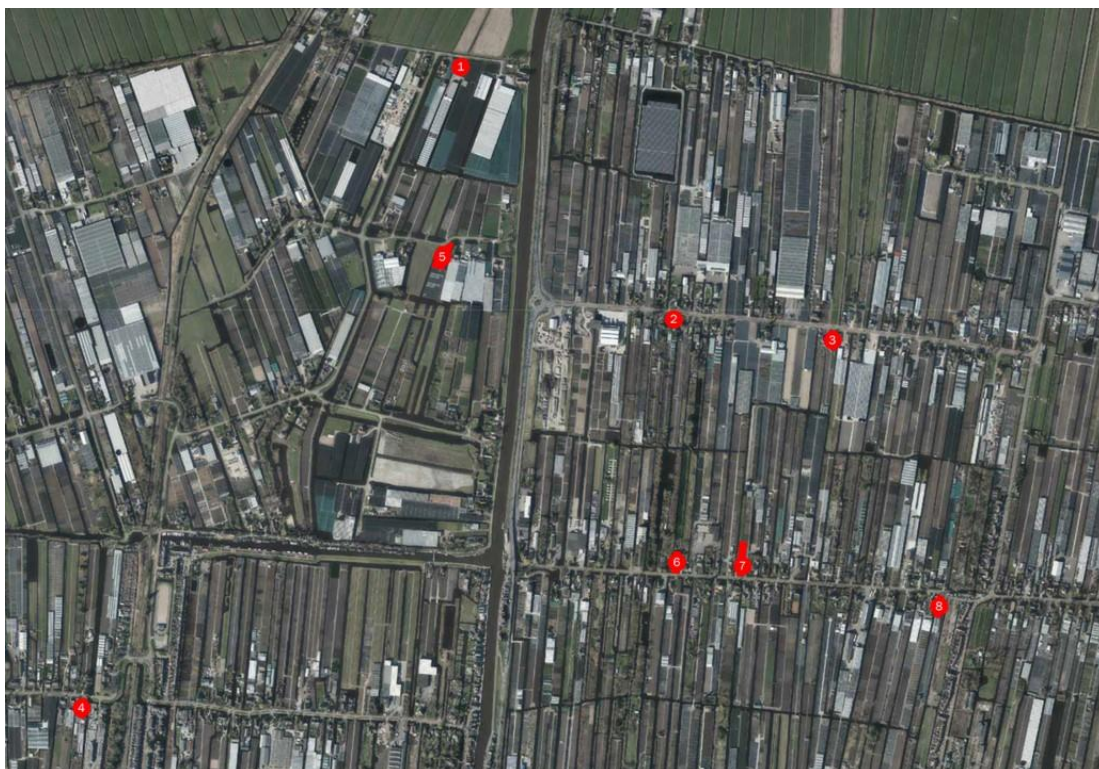
Het geldende bestemmingsplan beschikt over een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van bedrijfswoningen naar (plattelands-)woningen. Hiermee kunnen bedrijfswoningen, die niet meer als zodanig worden gebruikt, worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan zijn al diverse bedrijfswoningen omgezet. Deze verzoeken tot omzetting werden één of twee jaarlijks behandeld door de gemeente Alphen aan de Rijn, maar de gemeente is hier zelf mee gestopt. De gemeente is nog wel bereid een wijzigingsplan met deze verzoeken vast te stellen. In dit wijzigingsplan zijn daarom de verzoeken voor het omzetten van bedrijfswoningen naar (plattelands-)woningen opgenomen.

1.2 Ligging

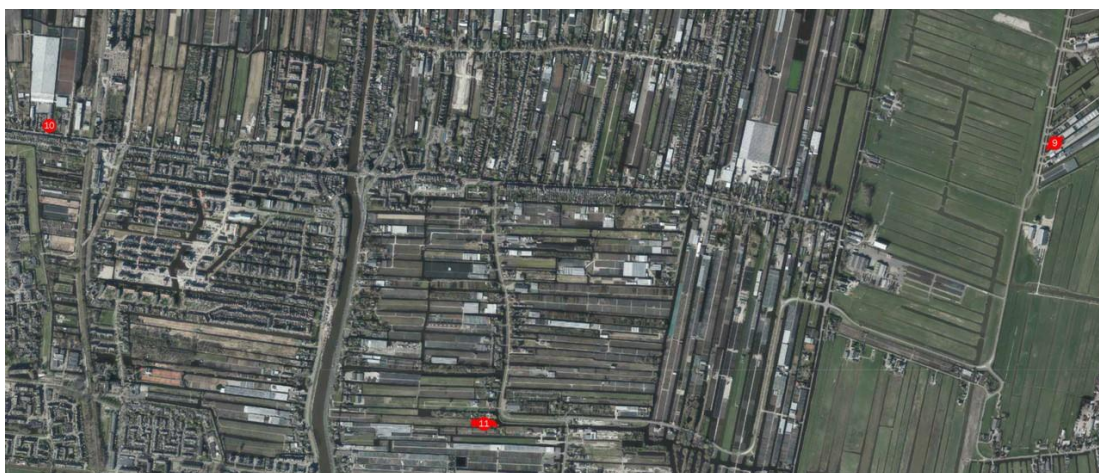
Het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit meerdere percelen die verspreid liggen in het buitengebied van Boskoop. Het betreft (delen) van de volgende percelen:

Nr.	Perceel	Ontwikkeling
1	Baanwegsekade 30, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar woning
2	Halve Raak 23, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning
3	Halve Raak 63, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning
4	Laag Boskoop 100, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning
5	Molenkolk 12, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar woning
6	Rijneveld 32, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar woning
7	Rijneveld 52A	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning
8	Rijneveld 87, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning
9	Wijkdijk 58, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning
10	Zijde 115, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning
11	Zuidwijk 49A, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning

Het betreft percelen waar binnen de agrarischebestemming bedrijfswoningen zijn toegestaan. De locaties zijn op de onderstaande afbeelding weergegeven. In toelichting hoofdstuk 2 worden de locaties nader beschreven.



Ligging plangebied 1 t/m 8



Ligging plangebieden 9 t/m 11

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op alle percelen van het voorliggende initiatief geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop', zoals vastgesteld door de voormalige gemeente Boskoop op 30 juni 2011, en alle opvolgende actualisaties van dit bestemmingsplan. De percelen hebben allen de bestemming 'Agrarisch' met een functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Ter plaatse zijn bedrijfswoningen toegestaan met een maximuminhoudsmaat van 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. Daarnaast is een oppervlak van 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan.

Voor de percelen gelden tevens de bestemmingsplannen 'Parapluplan parkeren', 'Parapluplan Archeologie' en 'Parapluplan Cultuurhistorie'.

Het 'Parapluplan Parkeren' is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 21 september 2017. Het doel van dit bestemmingsplan is om te komen tot uniforme bepalingen die verwijzen naar beleidsregels voor parkeernormen. Dat betreft thans de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn', zoals door de gemeenteraad op 24 september 2020 is vastgesteld. Deze beleidsregels zijn niet beperkt tot auto-parkeren, maar hebben ook betrekking op fiets-parkeren.

Met het 'Parapluplan Archeologie' (vastgesteld op 28 maart 2019) zijn dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' 1 tot en met 6 toegevoegd aan het geldende planologische regime voor het plangebied. Hiermee zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

In het 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie' (vastgesteld op 27 januari 2022) is de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en zijn onderdelen van het landschap beschermd. Daarnaast geldt op alle percelen binnen dit wijzigingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)'. Hiermee zijn percelen beschermd tegen ongewenste werkzaamheden in, aan of op de grond en wijziging van de waardevolle landschapsstructuren.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt allereerst een planbeschrijving van de huidige situatie met vervolgens een beschrijving van de voorziene ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het geldend ruimtelijk beleid op verschillende schaalniveaus en wordt er getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst op inpasbaarheid en uitvoerbaarheid aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten. De juridische planopzet komt aan de orde in hoofdstuk 5, waarna de economische uitvoerbaarheid aan bod komt in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft diverse percelen in het buitengebied van Boskoop waarop in de huidige situatie bedrijfswoningen zijn gevestigd. Deze bedrijfswoningen zijn echter niet meer verbonden aan de agrarische bedrijfsactiviteiten op aangrenzende gronden. Om er voor te zorgen dat de huidige bewoners kunnen blijven wonen is het nodig om deze woningen te voorzien van een passende bestemming.

2.2 Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop - derde actualisatie' bevat onder de bestemming 'Agrarisch' artikel 3.7.2 waarmee een agrarische een agrarische bedrijfswoning omgezet kan worden naar een burgerwoning. Daarnaast is er een algemene wijzigingsregel, artikel 27.1, opgenomen waarmee een agrarische bedrijfswoning omgezet kan worden naar een plattelandswoning.

Artikel 3.7.2 Ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, met inachtneming van het volgende:

- a. *Het bestemmingsvlak heeft een maximale oppervlakte van 1.000 m², met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte;*
- b. *De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere afstand;*
- c. *de onder a en b genoemde bestaande situatie kan onder andere worden veroorzaakt door de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelsgrens van water en/of groen;*
- d. *de woning en het bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde, hebben ieder een eigen rechtstreekse verbinding met de openbare weg;*
- e. *de burgerwoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;*
- f. *omliggende, bestaande agrarische bedrijven, inclusief het voorheen bijbehorende agrarisch bedrijf, mogen niet in hun belangen worden geschaad. Dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;*
- g. *indien niet zonder meer aan het gestelde onder e en f kan worden voldaan, dienen voorzieningen te worden getroffen, zoals de aanleg van een sloot, het realiseren van een bufferzone, het plaatsen van een scherm en/of een andere doelmatige bouwkundige voorziening.*

27.1 Ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. *Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning heeft een maximale oppervlakte van 1.000 m², met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte;*
- b. *De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere afstand;*
- c. *de onder a en b genoemde bestaande situatie kan onder andere worden veroorzaakt door de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelsgrens van water en/of groen;*

- d. het bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde blijft toegankelijk, hetzij door een rechtstreekse verbinding met de openbare weg, hetzij door een verbinding met een naastgelegen perceel;
- e. de bouw- en gebruiksregels die van toepassing zijn op een bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) blijven na wijziging van toepassing;
- f. het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde, heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd;
- g. de plattelandswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn
- h. omliggende, bestaande agrarische bedrijven, mogen niet in hun belangen worden geschaad. Dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- i. indien niet zonder meer aan het gestelde onder g en h kan worden voldaan, dienen voorzieningen te worden getroffen, zoals de aanleg van een sloot, het realiseren van een bufferzone, het plaatsen van een scherm en/of andere doelmatige bouwkundige voorziening.

De omzettingen op de voorliggende percelen van dit bestemmingsplan maken gebruik van een van deze twee wijzigingsmogelijkheden. Onderstaand wordt per perceel de huidige situatie kort beschreven en voorgenomen ontwikkeling/omzetting behandeld en vindt de toetsing aan de van toepassing zijnde wijzigingsregels plaats.

2.2.1 Baanwegsekade 30

Aan de Baanwegsekade 30 in Boskoop is een agrarische bedrijfswoning gelegen die geen relatie meer heeft met de achtergelegen agrarische gronden. Deze agrarische gronden zijn zelfstandig ontsloten via de naastgelegen percelen Baanwegsekade 34.



Bestaande en toekomstige situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de bedrijfswoning aan de Baanwegsekade 30 in Boskoop is het voornemen om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming. Daarbij wordt het volledige perceel dat nu in gebruik is bij de bedrijfswoning omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

Toetsing artikel 3.7.2

- a. Het bestemmingsvlak sluit aan de op de bestaande situatie en is daarmee beperkt groter dan de maximale oppervlakte van 1.000 m².
- b. De afstand van de achtergevel tot van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak is groter dan 15 meter, maar deze situatie is ontleend aan de bestaande situatie.

- c. geen aanvulling nodig.
- d. De agrarische gronden achter de bedrijfswoning hebben hun eigen ontsluiting via de naastgelegen percelen baanwegsekade 34.
- e. Om aan te tonen dat de burgerwoning milieuhygiënisch inpasbaar is worden de milieutechnische aspecten beschouwd in toelichting hoofdstuk 4.
- f. Om aan te tonen dat omliggende bestaande agrarische bedrijven niet in hun belangen worden geschaad is het aspect bedrijven en milieuzonering in toelichting paragraaf 4.2 nader beschouwd.
- g. Er zijn geen aanvullende voorzieningen nodig om aan onderdelen e en f te voldoen.

2.2.2 Halve Raak 23

Aan de Halve Raak 23 in Boskoop is een agrarische bedrijfswoning gelegen die geen relatie meer heeft met de achtergelegen agrarische gronden. Deze agrarische gronden achter de bedrijfswoning zijn zelfstandig ontsloten.



Bestaande en toekomstige situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de bedrijfswoning aan de Halve Raak 23 in Boskoop is het voornemen om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Daarbij worden de gronden die nu in gebruik zijn bij de bedrijfswoning aangeduid als plattelandswoning.

Toetsing artikel 27.1

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt circa 550 m² groot en betreft daarmee de gronden die in de feitelijke situatie bij de bestaande bedrijfswoning horen.
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt circa 4 meter. Dit betreft de feitelijke situatie.
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet.
- d. Het bedrijf waartoe de woning behoorde blijft toegankelijk via de ontsluiting die tussen de bestemmingsvlakken met de aanduiding 'plattelandswoning' loopt.
- e. Akkoord.
- f. Klopt.
- g. Om aan te tonen dat de plattelandswoning milieuhygiënisch inpasbaar is worden de milieutechnische aspecten beschouwd in toelichting hoofdstuk 4.
- h. Om aan te tonen dat omliggende bestaande agrarische bedrijven niet in hun belangen worden geschaad is het aspect bedrijven en milieuzonering in toelichting paragraaf 4.2 nader beschouwd.
- i. Niet van toepassing.

2.2.3 Halve Raak 63

Aan de Halve Raak 63 in Boskoop is een agrarische bedrijfswoning gelegen die geen relatie meer heeft met de achtergelegen agrarische gronden. Deze agrarische gronden achter de bedrijfswoning zijn zelfstandig ontsloten en deze ontsluiting wordt in stand gehouden.



Bestaande en toekomstige situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de bedrijfswoning aan de Halve Raak 63 in Boskoop is het voornemen om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Daarbij worden de gronden die nu in gebruik zijn bij de bedrijfswoning aangeduid als plattelandswoning.

Toetsing artikel 27.1

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt circa 1.350 m² groot en betreft daarmee de gronden die in de feitelijke situatie bij de bestaande bedrijfswoning horen.
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt circa 27 meter. Dit betreft de feitelijke situatie die gehandhaafd wordt.
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet.
- d. Het bedrijf waartoe de woning behoorde blijft toegankelijk via de ontsluiting ten westen van de plattelandswoning.
- e. Akkoord.
- f. Klopt.
- g. Om aan te tonen dat de plattelandswoning milieuhygiënisch inpasbaar is worden de milieutechnische aspecten beschouwd in toelichting hoofdstuk 4.
- h. Om aan te tonen dat omliggende bestaande agrarische bedrijven niet in hun belangen worden geschaad is het aspect bedrijven en milieuzonering in toelichting paragraaf 4.2 nader beschouwd.
- i. Niet van toepassing.

2.2.4 Laag Boskoop 100

Aan de Laag Boskoop 100 in Boskoop is een agrarische bedrijfswoning gelegen die geen relatie meer heeft met de achtergelegen agrarische gronden. Deze agrarische gronden achter de bedrijfswoning zijn zelfstandig ontsloten en deze ontsluiting wordt in stand gehouden.



Bestaande en toekomstige situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de bedrijfswoning aan de Laag Boskoop 100 in Boskoop is het voornemen om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Daarbij worden de gronden die nu in gebruik zijn bij de bedrijfswoning aangeduid als plattelandswoning.

Toetsing artikel 27.1

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt circa 1.000 m² groot en betreft daarmee de gronden die in de feitelijke situatie bij de bestaande bedrijfswoning horen.
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt circa 34 meter. Dit betreft de feitelijke situatie die gehandhaafd wordt.
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet.
- d. Het bedrijf waartoe de woning behoorde blijft toegankelijk via de ontsluiting ten westen van de plattelandswoning.
- e. Akkoord.
- f. Klopt.
- g. Om aan te tonen dat de plattelandswoning milieuhygiënisch inpasbaar is worden de milieutechnische aspecten beschouwd in toelichting hoofdstuk 4.
- h. Om aan te tonen dat omliggende bestaande agrarische bedrijven niet in hun belangen worden geschaad is het aspect bedrijven en milieuzonering in toelichting paragraaf 4.2 nader beschouwd.
- i. Niet van toepassing.

2.2.5 Molenkolk 12

Aan de Molenkolk 12 in Boskoop is een agrarische bedrijfswoning gelegen die geen relatie meer heeft met de achtergelegen agrarische gronden. Deze agrarische gronden achter de bedrijfswoning zijn zelfstandig ontsloten via de naastgelegen percelen en deze ontsluiting wordt in stand gehouden.



Bestaande en toekomstige situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de bedrijfswoning aan de Molenkolk 12 in Boskoop is het voornemen om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming. Daarbij worden de gronden die nu in gebruik zijn bij de bedrijfswoning omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

Toetsing artikel 3.7.2

- a. *Het bestemmingsvlak sluit aan de op de bestaande situatie en bedraagt circa 2.595 m² en is daarmee groter dan de maximale oppervlakte van 1.000 m². Dit komt echter omdat aan de voorzijde van het perceel en aan de westzijde relatief veel oppervlakte water is.*
- b. *De afstand van de achtergevel tot van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak is groter dan 10 meter, maar ook deze situatie is ontleend aan de bestaande situatie.*
- c. *Geen aanvulling nodig, de feitelijke situatie wijzigt niet.*
- d. *De agrarische gronden achter de bedrijfswoning behouden hun eigen ontsluiting via de naastgelegen percelen.*
- e. *Om aan te tonen dat de burgerwoning milieuhygiënisch inpasbaar is worden de milieutechnische aspecten beschouwd in toelichting hoofdstuk 4.*
- f. *Om aan te tonen dat omliggende bestaande agrarische bedrijven niet in hun belangen worden geschaad is het aspect bedrijven en milieuzonering in toelichting paragraaf 4.2 nader beschouwd.*
- g. *Er zijn geen aanvullende voorzieningen nodig om aan onderdelen e en f te voldoen.*

2.2.6 Rijneveld 32

Aan het Rijneveld 32 in Boskoop is een agrarische bedrijfswoning gelegen die geen relatie meer heeft met een agrarisch bedrijf. De achtergelegen agrarische gronden zijn ook niet meer in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Deze agrarische gronden achter de bedrijfswoning behoeven daarom niet zelfstandig ontsloten te worden.



Bestaande en toekomstige situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de bedrijfswoning aan het Rijnveld 32 in Boskoop is het voornemen om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming. Daarbij worden de gronden die nu in gebruik zijn bij de bedrijfswoning omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

Toetsing artikel 3.7.2

1. Het bestemmingsvlak sluit aan de op de bestaande situatie en bedraagt circa 1.200 m² en is daarmee groter dan de maximale oppervlakte van 1.000 m². Echter betreft dit de bestaande feitelijke situatie.
2. De afstand van de achtergevel tot van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak is groter dan 10 meter, maar ook deze situatie is ontleend aan de bestaande situatie.
3. Geen aanvulling nodig, de feitelijke situatie wijzigt niet.
4. De agrarische gronden achter de bedrijfswoning behouden hun eigen ontsluiting via de naastgelegen percelen.
5. Om aan te tonen dat de burgerwoning milieuhygiënisch inpasbaar is worden de milieutechnische aspecten beschouwd in toelichting hoofdstuk 4.
6. Om aan te tonen dat omliggende bestaande agrarische bedrijven niet in hun belangen worden geschaad is het aspect bedrijven en milieuzonering in toelichting paragraaf 4.2 nader beschouwd.
7. Er zijn geen aanvullende voorzieningen nodig om aan onderdelen e en f te voldoen.

2.2.7 Rijnveld 52A

Aan de Rijnveld 52A in Boskoop is een agrarische bedrijfswoning gelegen die geen relatie meer heeft met de achtergelegen agrarische gronden. Deze agrarische gronden achter de bedrijfswoning zijn zelfstandig ontsloten en deze ontsluiting wordt in stand gehouden.



Bestaande en toekomstige situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de bedrijfswoning aan de Rijnveld 52A in Boskoop is het voornemen om de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Daarbij worden de gronden die behoren tot de bedrijfswoning aangeduid worden als plattelandswoning.

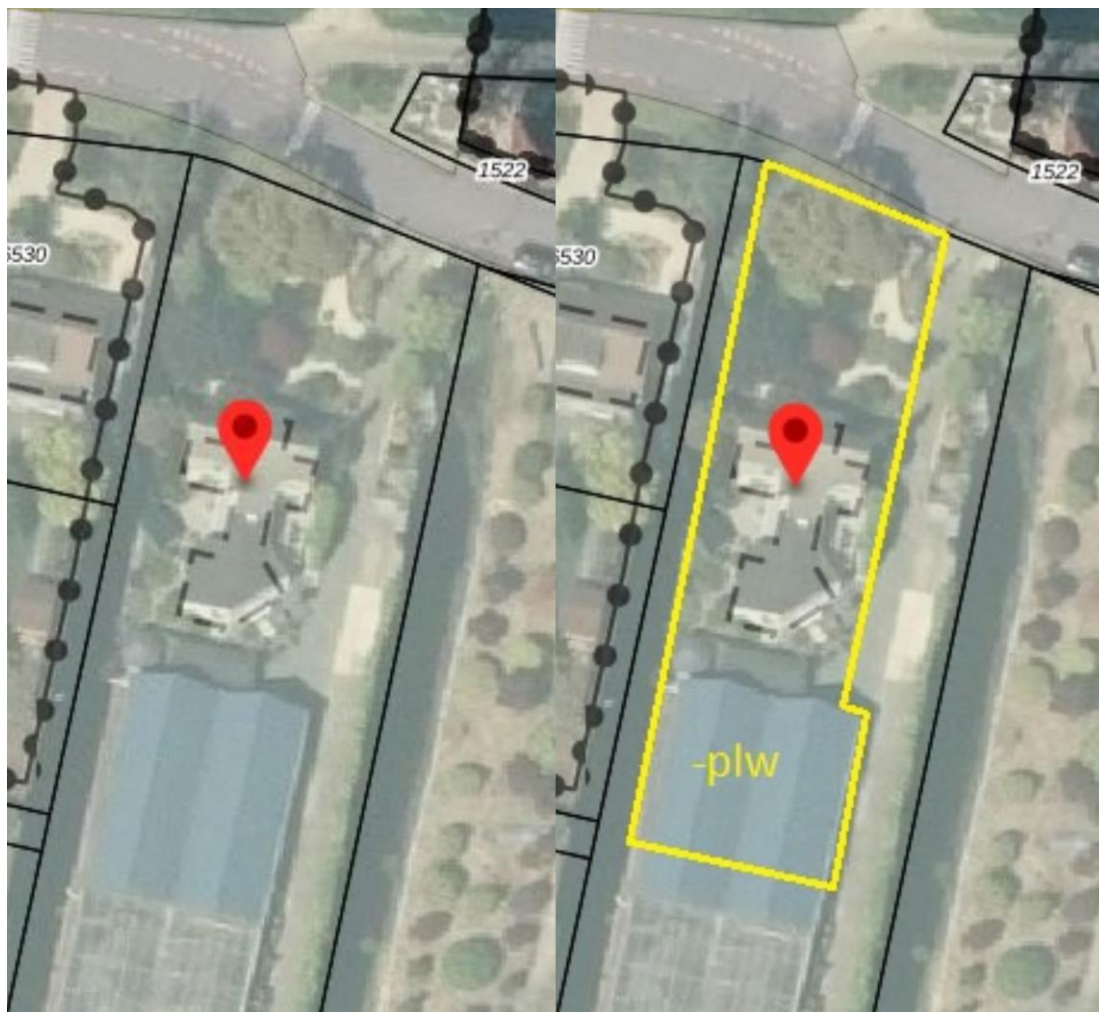
Toetsing artikel 3.7.2

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt circa 650m² groot en betreft daarmee de gronden die in de feitelijke situatie bij de bestaande bedrijfswoning horen.
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt circa 21 meter. Dit betreft de feitelijke situatie die gehandhaafd wordt.
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet.
- d. Het bedrijf behoudt de huidige ontsluiting richting de openbare weg
- e. Akkoord.
- f. Klopt.

- g. Om aan te tonen dat de plattelandswoning milieuhygiënisch inpasbaar is worden de milieutechnische aspecten beschouwd in toelichting hoofdstuk 4.
- h. Om aan te tonen dat omliggende bestaande agrarische bedrijven niet in hun belangen worden geschaad is het aspect bedrijven en milieuzonering in toelichting paragraaf 4.2 nader beschouwd.
- i. Niet van toepassing.

2.2.8 Rijneveld 87

Aan de Rijneveld 87 in Boskoop is een agrarische bedrijfswoning gelegen die geen relatie meer heeft met de achtergelegen agrarische gronden. Deze agrarische gronden achter de bedrijfswoning zijn zelfstandig ontsloten en deze ontsluiting wordt in standgehouden.



Bestaande en toekomstige situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de bedrijfswoning aan de Rijneveld 87 in Boskoop is het voornemen om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Daarbij worden de gronden die nu in gebruik zijn bij de bedrijfswoning aangeduid als plattelandswoning. Tevens wordt de kasloods gelegen achter het woonhuis verwijderd, waarmee er circa 13 meter tuin bij de plattelandswoning komt.

Toetsing artikel 27.1

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt circa 1.000 m² groot en betreft daarmee de gronden die in de feitelijke situatie bij de bestaande bedrijfswoning horen.
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt circa 20 meter. Dit betreft de feitelijke situatie die gehandhaafd wordt.

- c. De feitelijke situatie wijzigt deels, de bestaande kasloods op de achterzijde van het perceel wordt gesloopt om een grotere tuin te realiseren bij de plattelandswoning.
- d. Het bedrijf waartoe de woning behoorde blijft toegankelijk via de ontsluiting ten oosten van de plattelandswoning.
- e. Akkoord.
- f. Klopt.
- g. Om aan te tonen dat de plattelandswoning milieuhygiënisch inpasbaar is worden de milieutechnische aspecten beschouwd in toelichting hoofdstuk 4.
- h. Om aan te tonen dat omliggende bestaande agrarische bedrijven niet in hun belangen worden geschaad is het aspect bedrijven en milieuzonering in toelichting paragraaf 4.2 nader beschouwd.
- i. Niet van toepassing.

2.2.9 Wijkdijk 58

Aan de Wijkdijk 58 in Boskoop is een agrarische bedrijfswoning gelegen die geen relatie meer heeft met de achtergelegen agrarische gronden. Deze agrarische gronden achter de bedrijfswoning zijn zelfstandig ontsloten en deze ontsluiting wordt in standgehouden.



Bestaande en toekomstige situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de bedrijfswoning aan de Wijkdijk 58 in Boskoop is het voornemen om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Daarbij worden de gronden die nu in gebruik zijn bij de bedrijfswoning aangeduid als plattelandswoning.

Toetsing artikel 27.1

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt circa 780 m² groot en betreft daarmee de gronden die in de feitelijke situatie bij de bestaande bedrijfswoning horen.
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt circa 16 meter. Dit betreft de feitelijke situatie die gehandhaafd wordt.
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet.
- d. Het bedrijf waartoe de woning behoorde blijft toegankelijk via de ontsluiting ten noorden van de plattelandswoning.
- e. Akkoord.
- f. Klopt.
- g. Om aan te tonen dat de plattelandswoning milieuhygiënisch inpasbaar is worden de milieutechnische aspecten beschouwd in toelichting hoofdstuk 4.
- h. Om aan te tonen dat omliggende bestaande agrarische bedrijven niet in hun belangen worden geschaad is het aspect bedrijven en milieuzonering in toelichting paragraaf 4.2 nader beschouwd.
- i. Niet van toepassing.

2.2.10 Zijde 115

Aan de Zijde 115 in Boskoop is een agrarische bedrijfswoning gelegen die geen relatie meer heeft met de achtergelegen agrarische gronden. Deze agrarische gronden achter de bedrijfswoning zijn zelfstandig ontsloten en deze ontsluiting wordt in standgehouden.



Bestaande en toekomstige situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de bedrijfswoning aan de Zijde 115 in Boskoop is het voornemen om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Daarbij worden de gronden die nu in gebruik zijn bij de bedrijfswoning aangeduid als plattelandswoning.

Toetsing artikel 27.1

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt circa 540 m² groot en betreft daarmee de gronden die in de feitelijke situatie bij de bestaande bedrijfswoning horen.
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt circa 20 meter. Dit betreft de feitelijke situatie die gehandhaafd wordt.
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet.
- d. Het bedrijf waartoe de woning behoorde blijft toegankelijk via de ontsluiting ten westen van de plattelandswoning.
- e. Akkoord.
- f. Klopt.
- g. Om aan te tonen dat de plattelandswoning milieuhygiënisch inpasbaar is worden de milieutechnische aspecten beschouwd in toelichting hoofdstuk 4.
- h. Om aan te tonen dat omliggende bestaande agrarische bedrijven niet in hun belangen worden geschaad is het aspect bedrijven en milieuzonering in toelichting paragraaf 4.2 nader beschouwd.
- i. Niet van toepassing.

2.2.11 Zuidwijk 49A

Aan de Zuidwijk 49A in Boskoop is een agrarische bedrijfswoning gelegen die geen relatie meer heeft met de achtergelegen agrarische gronden. Deze agrarische gronden achter de bedrijfswoning zijn ontsloten via het perceel van de plattelandswoning en deze ontsluiting wordt in standgehouden.



Bestaande en toekomstige situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de bedrijfswoning aan de Zuidwijk49 in Boskoop is het voornemen om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Daarbij worden de gronden die nu in gebruik zijn bij de bedrijfswoning aangeduid als plattelandswoning.

Toetsing artikel 27.1

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt circa 2.250 m² groot en betreft daarmee de gronden die in de feitelijke situatie bij de bestaande bedrijfswoning horen.
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt circa 68 meter. Dit betreft de feitelijke situatie die gehandhaafd wordt.
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet.
- d. Het bedrijf waartoe de woning behoorde blijft toegankelijk via de ontsluiting ten oosten van de plattelandswoning.
- e. Akkoord.
- f. Klopt.
- g. Om aan te tonen dat de plattelandswoning milieuhygiënisch inpasbaar is worden de milieutechnische aspecten beschouwd in toelichting hoofdstuk 4.
- h. Om aan te tonen dat omliggende bestaande agrarische bedrijven niet in hun belangen worden geschaad is het aspect bedrijven en milieuzonering in toelichting paragraaf 4.2 nader beschouwd.
- i. Niet van toepassing.

3 Beleid

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Boskoop' eerste tot en met vierde actualisatie, bevat een beschrijving van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, dat gold ten tijde van het opstellen van het dat bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die ook aan het genoemde beleid zijn getoetst. Gelet op het feit dat dit wijzigingsplan gebruik maakt van deze wijzigingsbevoegdheden en het betreffende bestemmingsplan (de vierde actualisatie) recent is vastgesteld kan worden gesteld dat dit wijzigingsplan tevens in overeenstemming is met dat beleid. Daarbij geldt dat de inhoud van dat beleid nog actueel is. Voor wat het provinciale beleid betreft is Visie Ruimte & Mobiliteit en de Verordening ruimte overwegend beleidsneutraal omgezet naar de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De geringe beleidswijzigingen daarbij hebben geen invloed op dit wijzigingsplan.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Met het voorliggende plan worden er geen woningen toegevoegd, het betreft enkel de functiewijziging van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen of reguliere woningen. De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie niet toe. Ook de

gebruiksmogelijkheden nemen niet of nauwelijks toe. De ontwikkeling is in naar aard en omvang zeer beperkt. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals bijvoorbeeld: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Woningen worden gezien als een gevoelige bestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat ter plaatse van gevoelige bestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Plattelandswoningen

Wat betreft de om te zetten bedrijfswoningen naar plattelandswoningen geldt dat dit betekent dat de agrarische bestemming wordt behouden. De bestaande bedrijven hoeven geen afstand te houden tot de betreffende plattelandswoning. Voor andere bedrijven in de omgeving gold al dat zij bij hun activiteiten rekening dienden te houden met de woning. Voor deze bedrijven is er dus geen sprake van extra belemmeringen. In veel van de gevallen loopt de ontsluiting voor het agrarisch bedrijf langs de woning (binnen 10 meter). Voor de meeste percelen zijn er geen andere ontsluitingsmogelijkheden. Deze situatie

kan mogelijk geluidhinder opleveren, maar wordt als acceptabel geacht omdat dit inherent is aan het feit dat het bedrijfswoningen zijn geweest. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wijzigt niet en wordt derhalve als acceptabel beschouwd.

Spuitzones

Bij sier- en boomteelt kan gebruik worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Via verdamping en verwaaiing komt een groot deel van de gewasbeschermingsmiddelen in de lucht terecht. Dit is atmosferische verspreiding ('drift') van gewasbeschermingsmiddelen. Mensen die wonen in de omgeving van open teeltgronden lopen hierdoor mogelijk gezondheidsrisico's. Om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient voldoende afstand te worden aangehouden tot de sier- en boomteeltgronden. In het algemeen wordt een afstand van 50 meter voldoende geacht. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de teler niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woning.

De 50 meter afstand is echter een indicatieve afstand en hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name opwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijv. bij bespuitingen in de bometeelt. In dit plan is daarnaast sprake van bestaande woningen. Deze woningen horen nu nog bij de kwekerij. Het maakt daarbij geen verschil of sprake is van een bedrijfswoning of plattelandswoning.

Nr.	Perceel	Ontwikkeling	Afstand tot open teelt	Toelichting
1	Baanwegsekade 30, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar woning	20 m tot bijbehorende kwekerij en 7 m tot naastgelegen kwekerij	Tussen de woning en het kwekerijperceel ligt aan de oost- en westkant een watergang. aan de achterkant staat bedrijfsbebouwing.
2	Halve Raak 23, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	12 m tot bijbehorende kwekerij en 12 m tot naastgelegen kwekerij	Aan de oost- en westkant ligt een watergang. Aan de achterkant staat bedrijfsbebouwing.
3	Halve Raak 63, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	10 m tot bijbehorende kwekerij en 5 m tot naastgelegen kwekerij	Tussen de woning en het kwekerijperceel staat een haag en tussen het naastgelegen perceel ligt een watergang.
4	Laag Boskoop 100, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	50 m tot bijbehorende kwekerij en 30 m tot naastgelegen kwekerij	Tussen de woning en de naastgelegen kwekerij staat bedrijfsbebouwing.
5	Molenkolk 12, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar woning	14 m tot zowel bijbehorende kwekerij als naastgelegen kwekerij	Tussen de woning en de bijbehorende/naastgelegen kwekerij staat bebouwing.
6	Rijneveld 32, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar woning	geen bijbehorende kwekerij, minimaal 75 m tot naastgelegen kwekerij	Op de grens van het beoogde bestemmingsvlak staat over de volledige breedte een schuur die de woning afschermt.
7	Rijneveld 52A, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar	10 meter tot eigen kwekerij,	Tussen de woning en de bijbehorende kwekerij komt

		plattelandswoning	minimaal 35 meter tot naastgelegen kwekerij	groen. De naastgelegen kwekerij wordt afgeschermd door een watergang en haag/schutting.
8	Rijneveld 87, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	50 m tot bijbehorende kwekerij en 13 m tot naastgelegen kwekerij	Tussen de woning en de bijbehorende kwekerij staat bebouwing. De naastgelegen kwekerij wordt afgeschermd door een watergang en haag/schutting.
9	Wijkdijk 58, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	50 m tot bijbehorende kwekerij en 25 m tot naastgelegen kwekerij	Tussen de woning en de bijbehorende kwekerij staat bebouwing en een haag en tussen de naastgelegen kwekerij ligt een watergang.
10	Zijde 115, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Minimaal 80 m tot zowel bijbehorende en naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en de bijbehorende/naastgelegen kwekerijen staat bebouwing.
11	Zuidwijk 49A, Boskoop	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	70 m tot bijbehorende kwekerij en 10 m tot naastgelegen kwekerij	Tussen de woning en bijbehorende kwekerij is bebouwing en groen gelegen en tussen het naastgelegen perceel is een watergang gelegen.

In bijna alle gevallen waar de afstand korter is dan 50 meter is sprake van afschermende bebouwing, hagen/groen of watergangen tussen de woning en de kwekerij(en).

Omdat het gaat om bestaande situaties worden in wet- en/of regelgeving geen beperkingen gesteld aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen nabij gevoelige functies, zoals door de Afdeling is overwogen in de uitspraak van 2 maart 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:650). Omdat onderhavig plan betrekking heeft op bestaande situaties en een plattelandswoning dezelfde juridische status heeft als een bedrijfswoning wordt de naastgelegen teler door de beoogde omzetting naar plattelandswoning niet beperkt in de gebruiksmogelijkheden van zijn perceel. Daarmee is slechts een beoordeling van het woon- en leefklimaat aan de orde.

De vuistregel van 50 m is primair bepaald voor fruitteelt (boomgaarden) als maatgevende teeltvorm. Bij sierteelt of tuinbouw worden, in tegenstelling tot fruitteelt, relatief lage gewassen geteeld en een neerwaartse spuittechniek toegepast. Sierteelt en tuinbouw veroorzaakt door de neerwaartse spuittechniek minder drift van gewasbeschermingsmiddelen, waarmee tuinbouw minder hinder en gevaar voor gevoelige functies met zich meebrengt. Bovendien wordt er slechts gespoten gedurende het seizoen en het vroege voorjaar, wanneer het te behandelen gewas nog klein is en lage spuithoogten met minimaal risico op drift te verwachten zijn.

4.3 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Voor zeven van de tien ontwikkelingen is er enkel sprake van een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Voor deze acht initiatieven is een bodemonderzoek niet vereist. Voor de drie ontwikkelingen waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woonbestemming dient inzichtelijk te worden gemaakt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemming. In principe is er ook bij de omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen geen sprake van een gevoeliger gebruik ten opzichte van de huidige situatie. Onderstaand wordt voor de betreffende initiatieven aangegeven waarom de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Baanwegsekade 30

Voor de bouw van de woning aan de Baanwegsekade 30 is in 1998 een bodemonderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit onderzoek (Inpijn-Blokpoel, kenmerk: MA1290, d.d. 28 april 1998) is als bijlagen bij toelichting bijlage 1 toegevoegd.

Molenkolk 12

Voor de bouw van de woning aan het Molenkolk 12 is in 2001 een bodemonderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit onderzoek (WIHA Grondmechanica, kenmerk: WN-09834, d.d. 29 maart 2001) is als bijlagen bij toelichting bijlage 2 toegevoegd.

Rijneveld 32

Het betreft een bestaande woning uit 1907 waarbij er geen bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden, de bodem wordt daarmee niet geroerd. Wat het historisch gebruik betreft geldt het volgende: de (bedrijfs-)woning is sinds de bouw gebruikt voor wonen. De bijbehorende gronden zijn als 23 jaar in gebruik als hobby grasland, en de 15 jaar daarvoor is het grasperceel in gebruik geweest bij een veehandel voor het laten grazen van schapen en koeien. Gezien dit gebruik is er geen verontreiniging van de bodem te verwachten bij de woning. Daarbij laat het rapport bodemloket geen verontreiniging zien. Daarnaast hebben de huidige eigenaren bij de aankoop 23 jaar geleden van de verkoper een bodemrapport gekregen waaruit bleek dat er geen belemmering was voor het beoogde gebruik als woning en grasperceel.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem voor geen van de locaties een belemmering vormt.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt 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).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) (1,2 µg/m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging/bestemmingswijziging van (voormalige) bedrijfswoningen, naar plattelandswoningen of reguliere woonbestemmingen. Gezien de beperkt omvang kunnen deze ontwikkelingen aangemerkt worden als een project van dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom de plangebieden. De achtergrondconcentraties over 2022 van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) nabij de plangebieden bedragen ruim minder dan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Gesteld wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Wet natuurbescherming. Vanuit ecologie zijn soortenbescherming en gebiedsbescherming van belang. Verantwoord moet worden dat het plan geen schade aan beschermde soorten en gebieden oplevert.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkelingen brengen geen grootschalige sloop- of bouwwerkzaamheden met zich mee, het betreft namelijk de functie- of bestemmingswijzigingen van verschillende bedrijfswoningen, waarbij er geen aanpassingen aan de gebouwen wordt voorzien. Verder worden er geen bomen gekapt en wordt er geen

groen verwijderd. Daarmee is uitgesloten dat het plan negatieve effecten heeft op beschermde soorten van de Wet natuurbescherming. Er dient wel te allen tijde aan de algemene zorgplicht voldaan te worden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen die verloren gaan als gevolg van het initiatief. Omdat het om het omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar plattelandswoningen of reguliere woningen gaat is er ook geen toename van stikstofdepositie te verwachten. Daarbij gelet op de afstand van de plangebieden tot Natura 2000-gebieden in de omgeving, is uitgesloten dat het initiatief een negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied.

Conclusie

Gezien het voorgaande is het voorgenomen plan uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie.

4.6 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

- De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:
- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

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

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

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het

afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

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

Planspecifiek

Watercompensatie

Met het voorliggende plan worden verschillende bestaande bedrijfswoningen omgezet naar plattelandswoningen dan wel reguliere woningen. Het betreft nadrukkelijk de functiewijziging van deze bedrijfswoningen waarbij er geen sloop- of bouwactiviteiten plaatsvinden en er dan ook geen verharding wordt toegevoegd. In landelijk gebied is conform de eisen van het hoogheemraadschap van Rijnland bij een toename aan verharding van meer dan 1.000 m² compensatie vereist in de vorm van nieuw open water. Er is geen sprake van een toename van verharding, waarmee watercompensatie niet nodig is.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater gescheiden afgevoerd wordt en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het gescheiden afvoeren van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Voor de woningen geldt dat de afvoer van het hemelwater als het huishoudelijk afvalwater niet wijzigt.

Waterkeringen

Uit het raadplegen van de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat de locaties niet gelegen zijn binnen of in de nabijheid van een regionale waterkering ligt. Er zijn dan ook geen negatieve effecten van het voorliggende plan op waterkeringen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Voor acht van de elf verzoeken betreft de ontwikkeling enkel een functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning. Er worden hier geen geluidgevoelige bestemmingen toegevoegd. Een akoestisch onderzoek is voor deze locaties daarom niet nodig. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wijzigt niet en wordt derhalve als acceptabel beschouwd.

Voor de drie wijzigingen naar een reguliere woonbestemming, Baanwegsekade 30, Molenkolk 12 en Rijnveld 32 dient beoordeeld te worden of er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

De Baanwegsekade is een 60 km/uur weg, waarmee de locatie binnen de onderzoekszone van een weg ligt. De Baanwegsekade betreft een weg met een nagenoeg enkel lint. Aan dit lint zijn ca. 15 woningen en bedrijven gelegen, de westzijde van de weg is doodlopend, de oostzijde van de weg gaat over in een weg met een beperking van 2,00 m. Het is dan ook niet te verwachten dat de voorkeursgrenswaarde voor de woning aan de Baanwegsekade 30 wordt overschreden.

De Molenkolk is een 60 km/uur weg, waarmee de locatie binnen de onderzoekszone van een weg ligt. De Molenkolk is aan de oostzijde waar de woning is gelegen een doodlopende weg met nog 5 woningen en bedrijven. De woning is op circa 30 m uit de wegas gelegen. Het is dan ook niet te verwachten dat de voorkeursgrenswaarde voor de woning aan de Molenkolk 12 wordt overschreden.

Het Rijnveld is een 50 km/uur weg, waarmee de locatie binnen de onderzoekszone van een weg ligt. Voor de woningen aan het Rijnveld geldt dat zowel in de bestaande als nieuwe situatie er sprake is van geluidsgevoelige objecten. Doormiddel van het voorliggende plan treedt hierin geen verandering op. Akoestisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering oplevert voor het voorliggende plan.

4.8 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren,

winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor

dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Voor zeven van de tien verzoeken betreft de ontwikkeling enkel een functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning. Er worden hier geen gevoelige bestemmingen toegevoegd en zijn deze wijzigingen vanuit externe veiligheid mogelijk. Voor de drie wijzigingen naar een reguliere woonbestemming wat een gevoelige functie is, Baanwegsekade 30, Molenkolk 12 en Rijnveld 32 dient beoordeeld te worden of de wijziging mogelijk is. Om te bepalen of er risicobronnen in de omgeving van deze locaties aanwezig zijn is de risicokaart van de Atlas leefomgeving geraadpleegd.

In de omgeving van de Baanwegsekade en de Molenkolk zijn propaantanks gelegen. Voor propaantanks met een inhoud tot 13 m³ is het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing. Daaruit volgt een vaste afstand van 10 tot 25 m tot woningen van derden. Voor de Baanwegsekade 30 geldt dat er op circa 75 m en 150 m afstand twee propaantanks zijn gelegen, waarvoor de vaste afstand geldt. Voor de Molenkolk 12 geldt dat er op circa 70 m afstand een propaantank is gelegen, waarvoor ook de vaste afstand geldt. Beide woningen staan derhalve op voldoende afstand van de propaantanks.

Volgens de Atlasleefomgeving zijn er nabij het plangebied geen andere relevante transportroutes voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor of het water of via buisleidingen. In de omgeving van alle drie de locaties is echter wel de provinciale weg N207 gelegen, deze weg is niet opgenomen in het Basisnetweg, deze weg heeft geen PR 10-6 risicocontour en ook geen PAG2. Het is echter wel bekend dat er in beperkte mate gevaarlijke stoffen over deze weg worden vervoerd. Derhalve dient aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen (Bevt, art 7). Bij een incident met toxische stoffen op de N207 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

De gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 28 maart 2019 het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' vastgesteld. Dit plan betreft de actualisatie en samenvoeging van de verschillende archeologische waardenkaarten van de gemeente Alphen aan den Rijn. Deze actualisatie moet gezien worden als een samenvoeging van de beschikbare waardenkaarten en bijbehorende toelichtingen tot een coherent beleid.

In het parapluplan zijn de locaties voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4'. Voor deze dubbelbestemmingen geldt dat er archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm of 1000 m² en dieper dan 30 cm.

Voor de locaties is er enkel sprake van functiewijzigingen van bedrijfswoningen. Voor geen van de locaties worden sloop- en bouwwerkzaamheden voorzien en worden de aangegeven oppervlakte niet overschreden. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie.

Gezien het voorliggende plan een wijzigingsplan betreft blijft het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' van kracht voor de locaties uit het voorliggende plan. Daarmee is het opnemen van de regels uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' niet aan de orde.

Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

In het 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie' (vastgesteld op 27 januari 2022) is de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en zijn onderdelen van het landschap beschermd. Daarnaast geldt op alle percelen binnen dit wijzigingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zzaamheden)'. Hiermee zijn percelen beschermd tegen ongewenste werkzaamheden in, aan of op de grond en wijziging van de waardevolle landschapsstructuren.

Met het voorliggende plan worden er geen werkzaamheden uitgevoerd die de cultuurhistorische waarden zoals beschermd in het parapluplan verwoord aantasten. Het aspect cultuurhistorie is vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

Voor het wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

5.2 Opzet wijzigingsplan

Verbeelding

Aan de gronden behorende bij de nieuw toegestane woningen is de bestemming 'Wonen' toegekend. De woningen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd. Aan de om te zetten bedrijfswoningen is de aanduiding 'plattelandswoning' toegekend.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het wijzigingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels voor de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop' eerste tot en met vierde actualisatie vormen de basis voor de regels in dit wijzigingsplan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Tussen de gemeente en alle eigenaren wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Voor het overige worden de kosten verhaald via de leges. Er is ook geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het ontwerp wijzigingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor eenieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Wat betreft de functiewijzigingen van bestaande bedrijfswoningen naar plattelandswoning wijzigt er niets voor de omwonenden. Voor de drie bedrijfswoningen die worden omgezet naar een reguliere woning wijzigt er ruimtelijke niks voor de omwonenden. Toch zullen de omwonenden geïnformeerd worden over de voorgenomen bestemmingswijzigingen.

7.1 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar verschillende overleg partners gestuurd. De vooroverleg partners hebben geen opmerkingen ten aanzien van het voorliggende plan.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 27 december 2023. Het ontwerpbestemmingsplan – met overige relevante stukken – is gedurende de periode van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en in analoge versie op het gemeentehuis. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp – mondeling, schriftelijk of via een e-formulier – een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijzen ontvangen. In de Nota van beantwoording zienswijzen zijn deze reacties samengevat en beantwoord, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3.