

Gemeente Alphen aan den Rijn

Wijzigingsplan Boezemlaan achter 15, Boskoop

Toelichting

Verantwoording

Titel Wijzigingsplan Boezemlaan achter 15, Boskoop

Projectnummer 2203

Opdrachtgever



Opdrachtnemer CTvision
Plataanstraat 14
2803 SW Gouda
06-28062140

Datum 13 december 2022

Status Vastgesteld

Auteur T. Revet

E-mail adres t.revet@ctvision.nl

Website www.ctvision.nl



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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Juridische status en procedure	6
1.3	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Bestaande situatie	8
2.4	Stedenbouwkundigplan/welstandskader	10
2.5	Nieuwe situatie	12
2.6	Verkeer en parkeren	13
3.	Beleid en regelgeving	14
4.	Onderzoeken	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	16
4.3	Trillinghinder	17
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Niet Geëxplodeerde Explosieven	20
4.6	Luchtkwaliteit	21
4.7	Bedrijven en milieuzonering	24
4.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
4.9	Natuur	25
4.10	Water	27
4.11	Cultuurhistorie en archeologie	30
4.12	Duurzaamheid	31
5.	Juridische planbeschrijving	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Hoofdopzet	33

6. Uitvoerbaarheid	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	34

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 2	Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling
Bijlage 3	Ecologische quickscan

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Boskoop is een groene gemeente ontstaan in een veenlandschap. Bebouwingslinten met daarachter langgerekte kavels (kwekerijen) bepalen de structuur van het dorp. Een deel van het tussen de linten gelegen agrarisch gebied is getransformeerd tot woongebied. Zo is/wordt ook het gebied ten oosten van de Boezemlaan veranderd in een enigszins verscholen intieme maar groene woonwijk: Waterrijk-West. De strook grond achter de woningen aan de Boezemlaan vormt de overgangszone tussen de Boezemlaan en de nieuwe woonwijk. Voor deze overgangszone is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin is opgenomen dat er ruimte is voor de bouw van woningen in deze strook. Voor een deel van deze woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zo ook achter de woning Boezemlaan 15. De initiatiefnemer wil graag dat, op termijn, op deze locatie een woning kan worden gebouwd, conform de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. Hiervoor dient een wijzigingsplan te worden opgesteld.



Afbeelding 1 Plangebied Boezemlaan achter 15

1.2 Juridische status en procedure

Op het perceel Boezemlaan 15 staat een woning met daarachter een ruime tuin. Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop – Dorp 2010 (onherroepelijk op 31-10-2012) en heeft hierin de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Ook de parapluplannen Parkeren, Archeologie en Cultuurhistorie zijn van toepassing. De bestaande woning is in de Actualisatie Boskoop voorzien van een bouwvlak. In de tuin ligt een wijzigingsbevoegdheid 'Wro Wijzigingszone 18-3'. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid (artikel 33.2 lid r) mag de bestemming van het perceel worden gewijzigd naar 'Wonen, Tuin, Groen, Water, Verkeer en Verkeer – Verblijf, waarbij geldt dat de maximale oppervlakte, goot- en nokhoogte opgenomen zijn in het in de bijlage opgenomen welstandskader.

Per wijzigingslocatie is één woning toegestaan. Om de bouw van een woning in de tuin mogelijk te maken is dit wijzigingsplan opgesteld.



Afbeelding 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop – Dorp 2010'

1.3 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de ligging van het plangebied, de ruimtelijke structuur, de bestaande en nieuwe situatie en het stedenbouwkundig plan/welstandskader. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht.

De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en het laatste hoofdstuk bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied betreft een deel van het perceel Boezemlaan 15 in de kern Boskoop, gemeente Alphen aan den Rijn. De Boezemlaan is een lint met daaraan hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing in een waterrijke, groene omgeving. Aan de oostzijde van de Boezemlaan staan, achter de lintbebouwing, verschillende schuren en bijgebouwen die hun functie hebben verloren met het verdwijnen van het agrarisch gebruik. De voormalige agrarische gronden aan de oostzijde worden gefaseerd herontwikkeld tot de nieuwbouwwijk 'Waterrijk'.



Afbeelding 3 locatie plangebied e.o.

2.2 Ruimtelijke structuur

In en rond Boskoop zijn meerdere landschappelijke eenheden te onderscheiden die samen voor een helder afleesbare structuur zorgen. Kenmerkend voor het landschap zijn de slagenverkaveling met brede sloten langs de smalle percelen en de grote openheid, waarbij het blikveld wordt begrensd door de agrarische lintbebouwing langs de wegen. In de gebieden ten oosten van de Gouwe en ten noorden van de Zijde overheerst de boomteelt. Deze gebieden bestaan uit een raster van verdichte linten.

Er is sprake van een zeer afwisselend beeld van percelen met verschillende teelten, langgerekte woonbuurtjes, verspreide woon- en bedrijfsbebouwing, loodsen en kassen. Ook liggen er nog oude houtakkers, die landschappelijk structurerend en ecologisch interessant zijn. Ondanks de sterke afwisseling is het boomteeltgebied zeker niet ordeloos: het patroon van wegen en waterlopen heeft namelijk nog de rechtlijnige structuur van het oorspronkelijke veenontginningslandschap. Wel zijn percelen samengevoegd door het dempen van sloten en zijn veel wegen op de percelen aangelegd.

De slagenverkaveling in het veenontginningsgebied heeft niet overal dezelfde richting. In het zuidelijk deel van Boskoop heeft de ontginning plaatsgevonden vanaf wegen langs de Gouwe en parallel aan de Gouwe (Noordeinde, Zuidwijk). De kavelrichting is hier oost-west, haaks op de noord-zuid georiënteerde ontginningsassen. Op de koppen van de kavels vestigden zich de boeren en tuinders. Door de smalle kavels zijn de boerderijen in de lengterichting van de kavel gesitueerd en is de kopse kant aan de weg de fraaie voorgevel geworden. De slagenverkaveling van smalle percelen en brede sloten loodrecht op wegen en vaarten is cultuurhistorisch karakteristiek, evenals de profielen van de oorspronkelijke ontginningswegen en de vele bruggen en bruggetjes. Dit beeld is nog goed te ervaren vanaf een aantal wegen en vaarten. Op de perceelkoppen van de aangrenzende erven komt monumentale en/of karakteristieke bebouwing en beplanting voor. De Boezemlaan sluit op hoofdlijnen aan op dit karakteristieke beeld. De Boezemlaan valt binnen het gebied 'boomteeltgebied' die als volgt wordt beschreven:

Een groot deel van het buitengebied met de geschikte veengronden, bestaat uit boomkwekerijen. De landschappelijke structuur bestaat uit de kenmerkende slagenverkaveling haaks op de weg, met bebouwing op de koppen van de kavels, aan de weg (het historische bebouwingslint) gesitueerd. Het zijn vooral 'kwekerswoningen', bedrijfswoningen en bijgebouwen, loodsen en kassen, op de kwekerijen die het gevarieerde bebouwingsbeeld bepalen. De oudere kwekerswoningen zijn groot en villa-achtig, het zijn voorbeelden van vroegere bouwstijlen en er is sprake van buitenlandse architectuurinvloeden. De nieuwere woningen zijn meestal ook groot en vrijstaand, met veel aandacht voor de detaillering. Alle stijlen en leeftijden komen naast elkaar voor.

2.3 Bestaande situatie

De planlocatie betreft een deel van het onbebouwde deel van het perceel Boezemlaan 15, met een omvang van ongeveer 900 m². Dit deel is ingericht als siertuin. De Boezemlaan is één van de kenmerkende bebouwingslinten met daarachter langgerekte kavels (kwekerijen) die over het algemeen de structuur van het dorp bepalen. Het bebouwingsbeeld langs de linten is gevarieerd en kleinschalig: vrijstaande woningen omringd door sloten.

De agrarische functie van het gebied ten oosten van de Boezemlaan is komen te vervallen. Op de plek van de voormalige kwekerijen is nu een enigszins verscholen intieme maar groene woonwijk in ontwikkeling: Waterrijk-West. De structuur van deze nieuwe wijk wordt gedomineerd door het onderliggende slagenlandschap: sloten en groene lanen wisselen elkaar af en bebouwing staat op de koppen van de kavels, aan de Boezemlaan gesitueerd. Het zijn vooral 'kwekerswoningen', bedrijfswoningen, en een enkele overgebleven schuur of loods achterop het perceel die het bebouwingsbeeld bepalen. Het zijn bijna allemaal eenvoudige woningen van één laag en een kap hoog. De kap is een zadeldak met een helling van 45 graden of minder, uitgevoerd in grijze of bruin-rode pannen. De gevel is van baksteen, in een gele tint, enkele woningen hebben een accent van hout.

De kenmerkende slagenverkaveling is nog duidelijk te herkennen aan de ruime kavels, met een sloot tussen de weg en de voortuin en de andere kavels. De bestaande kavel, waarop het plangebied is gelegen, wordt ook aan 3 zijden omgeven door water. In verband met het vervallen van de agrarische functie is er nu ruimte voor één woning achter de bestaande woning. In de bestaande situatie



Afbeelding 4 foto bestaande situatie



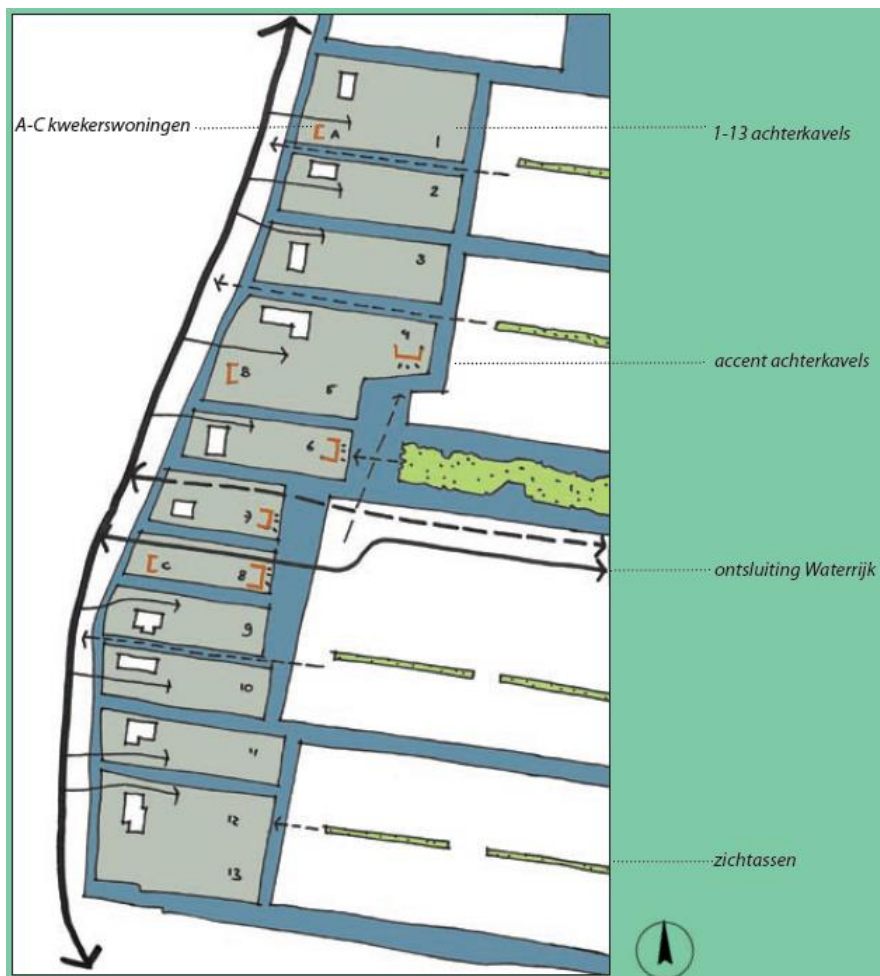
Afbeelding 5 foto bestaande situatie achtertuin

2.4 Stedenbouwkundigplan/Welstandskader

Zoals aangegeven wordt het gebied ten oosten van de Boezemlaan ontwikkeld tot woonwijk. Daarbij is de strook grond achter de woningen aan de Boezemlaan de overgangszone naar de woonwijk. In deze zone wordt het mogelijk gemaakt woningen te realiseren in de vorm van vrije kavels. Voor deze kavels is een welstandskader opgesteld. Het welstandskader bestaat uit een kavelpaspoort en een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit. Het kavelpaspoort geeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de ruimtelijke kaders aan waarbinnen de bouwplanontwikkeling moet plaatsvinden. De gewenste beeldkwaliteit wordt beschreven en vertaald naar welstandscriteria waarop de bouwplannen getoetst kunnen worden.

Ruimtelijke kader en beeldkwaliteit woningen Boezemlaan

De woningen die aan de Boezemlaan kunnen worden toegevoegd sluiten in kleur en bouwhoogte op deze woning aan, terwijl de kap familie is van de overige woningen. Hierdoor ontstaat meer variatie, kenmerkend voor de linten met kwekerswoningen, terwijl het geheel een stedenbouwkundig ensemble blijft. De woningen zijn baksteen volumes met de ramen als gaten daarin. Alle woningen staan onder een hoek aan de Boezemlaan; hierdoor springen woningen ten opzichte van elkaar naar voren/ achteren waardoor de individualiteit van de woning wordt benadrukt. De nieuwe woningen aan de Boezemlaan passen in dat beeld. Daarom is een vaste rooilijn aangegeven en mag in de voortuin niet gebouwd worden. De bebouwing staat op de kavel met aan weerszijden doorzichten naar achter.



Afbeelding 6 *principe schets Boezemlaan*

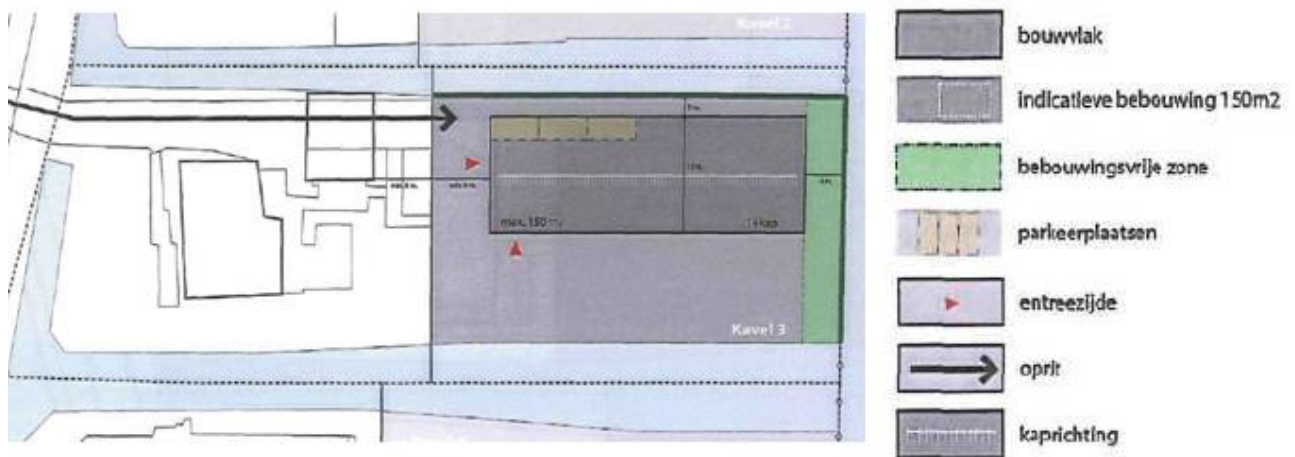
Achterop het erf van de kwekerswoningen staan schuren, loodsen en kassen. Deze zijn over het algemeen in de lengterichting van het perceel gebouwd, soms zelfs tot op de waterlijn. In plaats van deze erfbebouwing mag achter op het perceel één woning worden gebouwd. Deze woning refereert in zijn vorm en materialisering aan de schuren, loodsen en kassen. Het zijn lage, langgerekte gebouwen, in de lengterichting van het perceel. De kap is een eenvoudig zadeldak met een groot overstek. Het is de blikvanger van de woning. De kleuren van gevel en dak liggen dicht bij elkaar. Materialen zijn 'licht' en transparant; glas en hout of juist donker (in contrast met de ervoor gelegen woning): hout of steen. De gevelindeling is er één van grote vlakken; open of dicht. Dit in tegenstelling tot een gevel met gaten. De woningen staan aan de noordzijde van het perceel met de tuin op het zuiden. Vanaf de Boezemlaan blijven zo vrije doorzichten naar het gebied erachter mogelijk. De woningen op de achtererven liggen aan een brede (openbare) watergang die de grens vormt tussen Waterrijk en de kavels. De eerste 4 meter vanaf het water mag niet bebouwd worden, zodat langs het water een groene oever ontstaat.

Kavelpaspoort

Het ruimtelijk kader en de beeldkwaliteit zijn hieronder vertaald in een kavelpaspoort en in welstandscriteria. De kavelpaspoorten zijn per kavel op maat gemaakt. Een aantal algemene spelregels zijn daarbij vertaald in een tekening voor het specifieke kavel. Hieronder worden de spelregels uiteengezet en geïllustreerd aan de hand van een voorbeeldkavel.

- Per bouwvlak mag één woning worden gerealiseerd, tenzij anders aangegeven.
- Het hoofdvolume staat evenwijdig aan zijwaartse perceelgrens (kavelsloten).
- Bebouwing van hoofdgebouw moet plaatsvinden binnen het aangegeven bouwvlak:
 - Op 2 meter afstand van het water aan weerszijden van het perceel.
 - Op 4 meter afstand van het water aan de Waterrijk-zijde.
 - Op 6 meter afstand van aangrenzend kavel.
- Binnen het bouwvlak mag het grondoppervlak van de woning maximaal 150m² bedragen bij een woning van één laag met een kap. Bij twee lagen met een kap is het grondoppervlak maximaal 100 m² of 120 m².
- Hoogte achterkavels maximaal één laag met een kap:
 - Goot maximaal 4 meter.
 - Nok maximaal 9 meter.
- Hoogte kavels aan Boezemlaan en een drietal accentwoningen op kopkavel: maximaal twee lagen en kap:
 - Goot maximaal 6 meter.
 - Nok maximaal 11 meter.
- Verplichte rooilijn voor bebouwing aan Boezemlaan.
- Verplichte rooilijn voor accentwoningen op achterkavel.
- Een zone van 4 meter tot de waterlijn aan de Waterrijk-zijde heeft de bestemming tuin: hier zijn bijgebouwen niet toegestaan.
- Aan de Boezemlaan heeft de voortuin de bestemming tuin: hier zijn bijgebouwen niet toegestaan.
- Voor de voorgevelrooilijn zijn bijgebouwen en aan- en opbouwen alleen toegestaan met een omgevingsvergunning.
- Bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn maximaal 50m² voor een kavel tot 1000m² en maximaal 60m² voor een kavel tussen de 1000m² en 1500m².
- Bijgebouwen zijn maximaal 6 meter hoog met een goot op maximaal 3 meter en de nok minimaal 2 meter lager dan de nok van het hoofdgebouw.
- Ontsluiting achterkavels vindt plaats via het voorste kavel en de bestaande oprit aan de Boezemlaan (juridisch geregeld via recht van overpad).

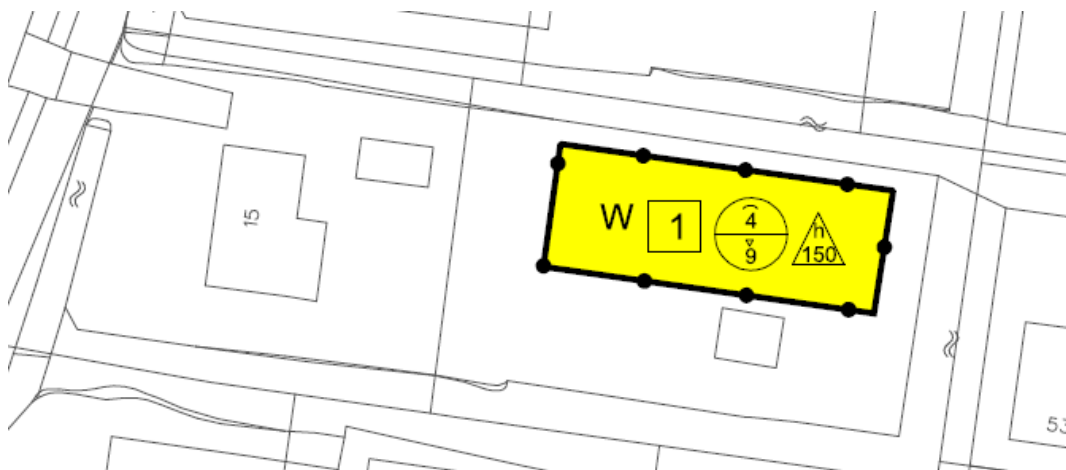
- Op het eigen terrein drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd, tenzij anders is aangegeven (2 parkeerplaatsen). Parkeerplaatsen zijn 2,5 bij 6 meter.
- Voor de kwekerswoningen een entree (voorgevel) aan de Boezemlaan-zijde. Voor de achterkavels is, tenzij anders aangegeven, de zuidgevel de representatieve, formele voorzijde van de woning. Deze rooilijn geldt als voorgevelrooilijn. De daadwerkelijke entree (voordeur) kan zich aan een andere zijde bevinden.
- Aan het openbaar gebied (inclusief openbaar water) en aan de voorzijde van het hoofdgebouw een erfscheiding van maximaal 1 meter hoog of een groene erfscheiding.
- Overgang naar het water middels een beschoeiing. Aanleg terras aan het water is toegestaan, mits op eigen terrein gerealiseerd.
- Aan de noordzijde en de oostzijde van het kavel een groene erfscheiding.



Afbeelding 7 Kavelpaspoort Boezemlaan achter 15 – kavel 3

2.5 Nieuwe situatie

Initiatiefnemer wil het perceel verkopen en wil ervoor zorgen dat de mogelijkheid voor een extra woning in de achtertuin juridisch wordt vastgelegd. Dit ook in verband met de Omgevingswet die per 1 januari 2023 in werking treedt. Onder de omgevingswet bestaat de mogelijkheid van een wijzigingsplan namelijk niet meer. Vandaar de keuze om nu een wijzigingsplan op te stellen.



Afbeelding 8 verbeelding Boezemlaan achter 15

De nieuwe woning zal moeten voldoen aan het welstandskader/kavelpaspoort. De uitgangspunten uit het welstandskader worden daarom opgenomen op de verbeelding en in de regels. Zo wordt het bouwvlak vastgelegd met daarbij de maximaal te bouwen oppervlakte en goot – en nokhoogte. Het bouwvlak ligt op 2 meter afstand van de watergang aan de zijkant en op 4 meter van de watergang aan de achterzijde (waterrijk kant). Deze stroken blijven vrij van bebouwing en worden groen ingericht. Omdat de entree van de woning zowel aan de voorkant als zijkant mag komen is het vastleggen van de voorgevel niet nodig.

2.6 Verkeer en parkeren

Voor de hele gemeente is het parapluplan Parkeren van toepassing. In het parapluplan is bepaald dat medewerking kan worden verleend aan een ruimtelijke ontwikkeling indien op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de normen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp). Daarnaast is in het welstandskader opgenomen op welke plek de parkeerplaatsen moeten komen te liggen.

De bestaande inrit van de woning loopt langs het huis tot de achtertuin, waar de nieuwe woning uiteindelijk zal worden gebouwd. Nu staat daar nog een carport, maar deze zal te zijner tijd worden verwijderd. Deze inrit is ruim genoeg voor meerdere auto's. De parkeernorm voor een vrijstaande woning binnen de bebouwde kom van Boskoop is 1,7 + 0,3 bezoekers. Op de kavel waar de nieuwe woning komt is meer dan voldoende ruimte voor 2 parkeerplaatsen. De kavel heeft een oppervlakte van meer dan 900 m².



Afbeelding 9 *bestaande inrit en te verwijderen carport*

3 Beleid en regelgeving

Het bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop – Dorp 2010' (vastgesteld 31-10-2012) is een actualisatie van het bestemmingsplan 'Boskoop – Dorp' (vastgesteld 02-02-2011'). Dit laatste bestemmingsplan bevat een beschrijving van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, dat gold ten tijde van het opstellen van dat bestemmingsplan. De actualisatie, waarin diverse wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, is gebaseerd op dit bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheden zijn aan het genoemde beleid getoetst. Gelet op het feit dat dit wijzigingsplan gebruik maakt van deze wijzigingsbevoegdheden kan worden gesteld dat dit wijzigingsplan tevens in overeenstemming is met dat beleid. Daarbij geldt dat de inhoud van dat beleid op dit punt nog actueel is. Voor wat het provinciale beleid betreft is het beleid voor het realiseren van stedelijke functies in bestaand stedelijk gebied nog vergelijkbaar als destijds. Dit is nu in de Omgevingsvisie- en verordening Zuid-Holland opgenomen. De geringe beleidswijzigingen daarbij hebben geen invloed op dit wijzigingsplan. Dit geldt ook voor het gemeentelijk beleid.

4. Onderzoeken

4.1 Bodem

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

Onderzoek

Door het bureau Hoste Milieutechniek is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, d.d. 14-06-2022. Het doel van historisch vooronderzoek is een risico-inschatting te maken inzake de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging op de locatie. Indien blijkt dat de locatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging is vervolgonderzoek in een wettelijk kader in veel gevallen niet noodzakelijk en bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen herbestemming.

Op basis van het onderzoek geldt het volgende. De onderzoekslocatie maakte in het verdere verleden deel uit van een boomkwekerij. Er was geen bebouwing op de locatie aanwezig en de beschoeiingen bestaan uit hout. De kwekerij-activiteiten zijn inmiddels beëindigd. Het doel van dit onderzoek is de plannen gereed te maken voor toekomstige separate verkoop van het achterste deel van de locatie, met daarop een extra woonbestemming.

Uit de locatie-inspectie blijkt bij het huidige gebruik en inrichting er geen aanwijzingen zijn voor historische bodembedreigende activiteiten. Uit verschillende digitaal beschikbare informatiebronnen zijn geen aanwijzingen gevonden dat op de onderzoekslocatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De te verwachten kwaliteit van de bovengrond is volgens de bodemkwaliteitskaart klasse wonen. De locatie bevindt zich niet in een zone voor diffuse spoed (verkennend bodemonderzoek verplicht bij omzetten functie/bestemmingsplan naar wonen met tuin) en is geen aandachtsgebied m.b.t. bodemlood. In de omgeving van de locatie zijn eerder bodemonderzoeken uitgevoerd (2010/2017/2019). De grond is zeer plaatselijk verontreinigd met nikkel; de omvang is zeer gering en sanerende maatregelen zijn niet nodig. De overige grond en het grondwater zijn maximaal licht verontreinigd met de onderzochte parameters. Geconcludeerd wordt dat de bodem op de locatie als onverdacht wordt aangemerkt met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ten behoeve van de geplande nieuwbouw wordt niet nodig geacht.

Conclusie

Uit het historisch onderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is op bodemverontreiniging. De bodem is geschikt voor het realiseren van de extra woning. Er is geen verder onderzoek nodig.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Er liggen zones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone.

In de nabijheid van het perceel liggen geen lawaaiproducerende bedrijven, maar wel een spoorweg. Voor het plangebied is daarom verkeerslawaaai het enige aspect van milieuhinder dat speelt.

Wegverkeer

De Boezemlaan is een 30 km zone, waardoor voor deze weg geen zone geldt. Vanuit het aspect van een goede ruimtelijke ordening is wel van belang dat de geluidbelasting op een nieuwe woning niet te hoog is. Uit eerdere onderzoeken en plannen is gebleken dat de geluidbelasting langs de Boezemlaan niet te hoog is (niet boven 53 dB). Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorweglawaaai

Per 1 juli 2012 is de nieuwe Wet geluidhinder van kracht en worden de geluidzones voor spoorwegen bepaald op basis van de landelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). Langs de sporen die op de geluidkaart aanwezig zijn, zijn zogenaamde referentiepunten aanwezig. De geluidproductie van een spoorlijn wordt getoetst op de referentiepunten. Op deze referentiepunten zijn GPP's vastgelegd. Deze GPP's leggen de bovengrens vast van de geluidproductie van een spoorweg. De grens ter hoogte van de Boezemlaan ligt tussen de 49,5 en 54,5 dB Lden. De locatie van de nieuwe woning ligt nog buiten deze zone. De zonebreedte bij een GPP kleiner dan 56 dB bedraagt 100 meter (artikel 1.4a Wet geluidhinder). Het bouwvlak waar de woning kan worden gebouwd ligt op ca. 150 meter en valt hiermee buiten de zone, waardoor een akoestisch onderzoek niet nodig is.



Afbeelding 10 uitsnede Geluidkaart spoorwegen

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is de bouw van de woning mogelijk. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

4.3 Trillinghinder

Er is geen wettelijk kader in het ruimtelijk spoor dat trillingsgevoelige functies definieert. Bescherming gaat via de Wro/Wabo (invulling van een 'goede ruimtelijke ordening'). Zoals bij veel milieuaspecten is ook voor trillingen het houden van afstand tussen bron (wegen, spoorwegen of industriële activiteiten) en ontvanger dé manier om hinder of verstoring te voorkomen. De afstand tussen een trillingsbron en een trillingsgevoelige functie is niet altijd een goede indicator. De bodemopbouw speelt een grote rol bij de voortplanting van een trilling. Daarbij kunnen trillingen in de bodem op korte afstand niet tot overschrijding leiden. En trillingen op iets grotere afstand wel.

Spoor

Het onderzoeksgebied van trillingen bij (spoor)wegen ligt meestal binnen een afstand van ongeveer 100 meter vanaf de bron. Buiten dit gebied treden bijna nooit voelbare trillingen op. In dit geval wordt de nieuwe woning op Ca. 150 meter van het spoor gebouwd. Hierdoor is de kans klein dat er sprake is van trillinghinder. Daarnaast liggen tussen het spoor en de locatie van de woning meerdere watergangen, wat over het algemeen een dempend effect heeft (overdrachtsmaatregel).

Conclusie

Gezien de afstand van de nieuwe woning tot het spoor zal de kans op trillinghinder klein zijn. Het plan is vanuit het aspect trillinghinder daarom acceptabel.

4.4 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10-6 contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.
- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

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

Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan de Rijn

Op 21 april 2016 is de Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan de Rijn 2016-2020 vastgesteld. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. Hieraan wordt invulling gegeven door geen nieuwe kwetsbare objecten toe te staan in de directe nabijheid van reeds aanwezige risicobronnen en de vestiging van nieuwe risicobronnen alleen toe te staan op locaties waar dit veilig kan. Als risicobronnen gelden alle transportmodaliteiten waarlangs vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt ((spoor-, water-)wegen en buisleidingen) en bedrijven met opslag en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Naast de risiconormen vanuit de rijksoverheid laat de wet- en regelgeving ook ruimte aan gemeenten en provincies om eigen, op lokale situatie afgestemde, veiligheidsambities te formuleren. Dit om de noodzakelijke afwegingen van de belangen in een gebied mogelijk te maken.

De veiligheidsambities van de gemeente Alphen aan den Rijn zijn:

- Vestiging nieuwe risicovolle bedrijven alleen op daartoe aangewezen locaties:
Het is de ambitie om nieuwe risicovolle bedrijven (agro-gerelateerd) alleen toe te staan op het ITC/PCT terrein (Hazerswoude-Dorp). Daarnaast wordt de mogelijkheid opengehouden voor de vestiging van risicovolle bedrijven op de eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein Prinsenschouw.
- Routering gevaarlijke stoffen actualiseren:
De ambitie is om de systematiek van routeren en ontheffen te vereenvoudigen. Daarom zal als eerste optie worden onderzocht om de routering te laten vervallen en terug te vallen op de basisregels van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze optie heeft de voorkeur omdat het leidt tot veel minder administratieve lasten aan zowel de kant van de aanvrager als het bevoegd gezag en omdat de systematiek van routeren en ontheffen veelal niets bijdraagt aan het verhogen van de veiligheid.
- Ambities per bedrijventerrein:
In deze beleidsvisie wordt wat betreft Bevi bedrijven verwezen naar de 'Beleidsnotitie Bedrijventerreinen Alphen aan den Rijn 2010-2020'. Het blijkt dat het beleid uit deze beleidsvisie niet voldoende flexibiliteit biedt en op een aantal punten geactualiseerd moet worden. Door ambities per bedrijventerrein op te stellen wordt meer duidelijkheid gegeven over de mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven en kwetsbare objecten/verminderd zelfredzame groepen. Per bedrijventerrein zal daarom een planologisch kader worden opgesteld.
- Zeer kwetsbare groepen worden extra beschermd:
Onder 'zeer kwetsbare groepen' wordt verstaan: personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen, door leeftijd of door detentie niet in staat zijn om zichzelf zonder daadwerkelijke hulp van buitenaf binnen korte tijd in veiligheid te brengen. Het gaat hier bijvoorbeeld om: basisscholen, kinderdagverblijven, detentiecentra, verzorgingstehuizen, opvang gehandicapten. Het verblijf van deze groepen nabij risicobronnen is niet wenselijk. Dit wordt geborgd in bestemmingsplannen.

- **Aandacht hulpverlening:**
Bij een calamiteit is het zaak om de effecten zoveel mogelijk te beheersen (bestrijdbaarheid). Uitgangspunt is dat de adviezen van de Veiligheidsregio in het kader van externe veiligheid bij ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen zoveel als redelijkerwijs mogelijk is worden overgenomen. Belangrijk onderdeel hierbij is het delen van data die relevant zijn voor de bestrijdbaarheid tussen gemeente, Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio om in een zo vroeg mogelijk stadium eventuele problemen in de hulpverlening te kunnen tackelen.
- **EV borgen binnen gemeentelijke organisatie:**
De belangrijkste sturingsmogelijkheden van de gemeente voor EV zitten in de besluiten over omgevingsvergunningen en ruimtelijke plannen. Dat begint met het zo vroeg mogelijk in het proces signaleren of EV een rol speelt bij de vergunningverlening/ruimtelijk proces. De 'signaleringskaart' zoals opgenomen in Geoweb kan gebruikt worden om te signaleren of EV een rol speelt of niet. Voor de borging van EV in de gemeentelijke organisatie wordt aansluiting gezocht bij het kwaliteitszorgsysteem van de gemeente en de werkinstructies die hierbij horen.

In de beleidsvisie worden de planologische kaders verder uitgewerkt waarmee een aantal ambities praktisch toepasbaar wordt gemaakt. Deze kaders kunnen gebruikt worden bij ruimtelijke procedures en bij de vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende risicobronnen: wegen, buisleidingen en inrichtingen.



Afbeelding 11 uitsnede risicokaart

Relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Er zijn ook geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Ten westen van het plangebied ligt wel een gasleiding op ca. 140 meter afstand (W-517-01-KR-020 t/m 021). De gasleiding heeft een diameter van 12,76inch en een bedrijfsdruk van 40 bar.

Door de Gasunie is binnen het bestemmingsplan Boskoop-Dorp een risicoberekening gemaakt voor deze leiding, waarbij rekening is gehouden met de bestaande functies (aanwezige woningen en andere gebouwen en voorzieningen) en het toekomstige functioneren van Boskoop (de verschillende nog te realiseren (woningbouw)projecten, waaronder Waterrijk-West). Bron: Notitie Gasleiding Boskoop d.d. 24 juni 2008; Gemeente Boskoop). Uit de berekening van het plaatsgebonden risico zoals opgesteld door de Gasunie blijkt dat het plaatsgebonden risico samenvalt met de as van de gasleiding. Het plaatsgebonden risico wordt derhalve nergens overschreden zolang niet op de gasleiding wordt gebouwd. Het plaatsgebonden risico is voor het overige geen aspect waar rekening mee moet worden gehouden.

Op basis van de berekening van de Gasunie kan de conclusie worden getrokken dat het groepsrisico, zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie, de oriëntatiewaarde nergens overschrijdt: alle beoogde bouwplannen kunnen derhalve doorgang vinden gelet op dat groepsrisico. Uit de berekening van de Gasunie blijkt dat er door de planontwikkeling een kleine toename van het groepsrisico plaatsvindt.

Verantwoording groepsrisico

Voor bestrijding en beperking van een calamiteit dient het plangebied en de omgeving voldoende bereikbaar te zijn, te zijn voorzien van voldoende blusmiddelen en opstelplaatsen voor hulpdiensten. Er kan vanuit gegaan worden dat dit voor het plangebied het geval is. Het plangebied kan zowel vanuit noordelijke als zuidelijke richting vanaf de weg worden bereikt. In de directe nabijheid is oppervlaktewater aanwezig dat kan worden gebruikt als bluswater. Er zijn gezien de ontsluiting en opzet van het kavel in potentie voldoende opstelplaatsen voor hulpdiensten aanwezig. Voor de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp is van belang dat in het plangebied aanwezige personen over het algemeen zelfredzaam zullen zijn. Er is geen sprake van een functie voor minder zelfredzame personen.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5 Niet Geëxplodeerde Explosieven (NGE)

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit de WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

Er is een historisch vooronderzoek uitgevoerd om te bepalen voor welke gebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn een verhoogd risico geldt op achtergebleven CE (rapport Vooronderzoek Conventionele Explosieven gemeente Alphen aan den Rijn, Saricon bv, 16S140-VO-02, 12 juli 2016). De verdachte gebieden zijn ingetekend op de Risicokaart CE. Hieruit blijkt dat het plangebied verdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE.

Plan

Het stuk tuin, waarop de woning wordt gebouwd, wordt al sinds begin 20ste eeuw intensief als kwekerij gebruikt. Er is al een woning gebouwd en in het verleden mogelijk ook nog kassen. De kans is hierdoor klein dat er nog niet geëxplodeerde explosieven aanwezig zijn. In de directe omgeving zijn tot nu toe geen vondsten gedaan.

Vanuit de Arbo regelgeving ligt het uitvoeren van nader onderzoek en de ruiming van dergelijke explosieven primair bij de initiatiefnemer van de graafactiviteiten. Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan voor de woning. Degene die in de toekomst gaat bouwen zal voorafgaand aan de uitvoeringswerkzaamheden nader vooronderzoek op dit aspect moeten laten uitvoeren.

Conclusie

In het kader van dit wijzigingsplan is geen nader onderzoek nodig naar Niet geëxplodeerde explosieven. Dit is pas aan de orde bij uitvoering van de werkzaamheden.

4.6 Luchtkwaliteit

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

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

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

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

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

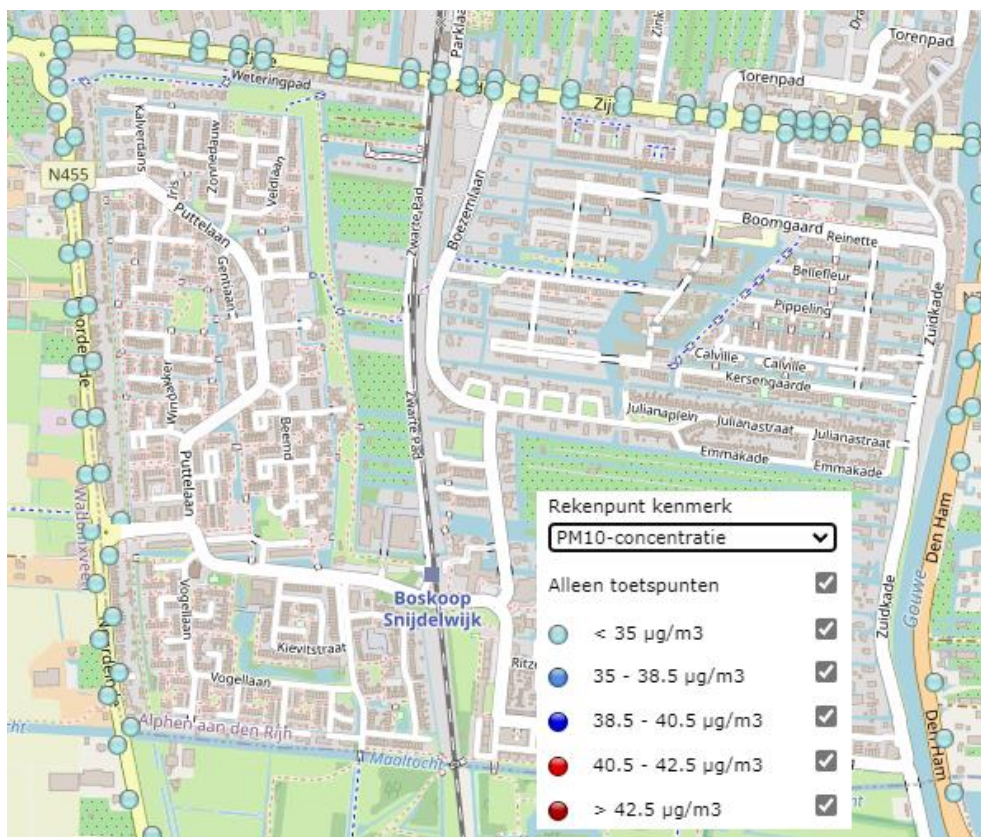
Woon- en leefklimaat

Voor het wijzigingsplan is het tevens relevant om te weten of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarom is inzicht gewenst in de huidige luchtkwaliteit. De grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). Voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijn stof (PM₁₀) bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 microgram per m³. Op basis van de NSL-monitoringstool van het Rijk blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden.

In de NSL-monitoringstool wordt jaarlijks de concentraties stikstofdioxide en fijn stof inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeeldingen zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof uit 2020 (Monitoring NSL 2021) ter plaatse van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat de concentratie stikstofdioxide in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m³. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden. Tevens wordt aan de uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide voldaan, aangezien deze pas vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ wordt overschreden. De concentratie fijn stof in het plangebied is kleiner dan 35 microgram per m³. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden. Uit de NSL-monitoringstool blijkt tevens dat het maximum aantal overschrijdingen van 35 dagen niet wordt overschreden.



Afbeelding 12 NO2-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)



Afbeelding 13 PM10-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)



Afbeelding 14 PM2,5 -concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)

Conclusie

Het plan betreft het realiseren van 1 woning. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

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

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

Conclusie

Nabij het plangebied zijn er geen bedrijven aanwezig. Vanuit bedrijven en milieuzonering is er daarom geen belemmering voor het plan.

4.8 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r. aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet een m.e.r.(beoordeling) nodig is.

Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op (een) activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarde vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer omvat. De voorgenomen realisatie van één woning in dit plan ligt onder de (indicatieve) plandrempel. Er kan daarom volstaan worden met een vormvrij m.e.r.-beoordeling.

Aanmeldnotitie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een meldnotitie opgesteld. Hieruit blijkt dat een milieueffectrapportage gelet op de aard en omvang van het project en de daarmee gepaard gaande milieugevolgen niet nodig is en dat kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

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

4.9 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de wet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Ter bescherming van de Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Onderzoek

Door het bureau Watersnip is een ecologische quickscan uitgevoerd, d.d. sept 2022. Uit de quickscan blijkt het volgende. In de tabel in afbeelding 15 zijn de resultaten van de quickscan opgenomen. Per beschermde soort of gebied is opgenomen of er bij het realiseren van de ontwikkelingen op deze locatie schade verwacht wordt. In de tabel staan ook de soortgroepen die aanvullende maatregelen vereisen.

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht (artikel 1.11). Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Natuur-inclusief bouwen

De ontwikkelaar/initiatiefnemer heeft de intentie een tweede woning te realiseren. Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

- a. Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen worden in afwijking hiervan vogelvides aangebracht op de onderste panlat.
- b. Voor de Gierzwaluw worden holle inbouwstenen ingemetseld in de randen van de zijgevels.

- c. Voor vleermuizen worden kasten ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst. Aanbevolen wordt: voorzieningen voor de Gewone dwergvleermuis, voor de Laatvlieger en in beperkte mate voor de Ruige dwergvleermuis.

Wat betreft tuin- en eventuele straatverlichting wordt geadviseerd om amberkleurige Led-verlichting te plaatsen die voornamelijk naar beneden gericht is. Dit om verstoring door licht voor foeragerende vleermuizen te vermijden.

Natuurgebieden H.3	Gevolgen
Natura2000 §3.2.1	
- Habitattypen	Natura 2000-gebieden Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein hebben habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Door de afstand tot dit gebied is een stikstofberekening niet nodig.
- Soorten	Nee
NNN-gebieden §3.2.2	Nee
Omgevingsvisie/verordening §3.2.3	Nee

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen §4.3.3 en 4.3.5	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Egel, Hermelijn en Konijn, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora §4.2	Nee
Jaarrond beschermde nesten §4.3.1	Nee
Vissen §4.3.2	Nee
Reptielen §4.3.4	Nee
Zoogdieren §4.3.5	Nee
Vleermuizen §4.3.6	Nee
Overige soorten §4.3.7	Nee

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels §4.3.1	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Amfibieën §4.3.3	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Afbeelding 15 tabel resultaten quickscan locatie Boezemlaan 15

Stikstof

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is 6,6 km. Aangezien slechts sprake is van één woning is vanwege deze afstand geen stikstofdepositieberekening nodig van de gebruiksfase. Voor de bouwfase geldt een vrijstelling.

Houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de gemeente Boskoop. Er is geen sprake van het kappen van houtopstanden. De herplantplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het plan voor het realiseren van een extra woning heeft geen negatieve effecten op bestaande natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden. Er is geen sprake van een toename van stikstofdepositie in de deelgebieden die gevoelig zijn voor stikstof. Daarnaast is geen sprake van het verstoren van beschermde soorten. Wel moet, bij het uitvoeren van (bouw)activiteiten en werkzaamheden, de algemene zorgplicht in acht worden genomen. In het rapport worden daarnaast enkele suggesties gedaan voor natuur-inclusief bouwen. Deze suggesties zullen waar mogelijk worden meegenomen.

4.10 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.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren.

Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland 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 Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

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

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

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet 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.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen. Op 23 mei 2022 is de digitale watertoets check uitgevoerd. Uit de check blijkt dat er sprake is van waterbelangen en dat de verkorte procedure van toepassing is.

Plan

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 380 m². Er zal hierdoor binnen het plangebied niet meer dan 500 m² worden verhard. De woning die binnen het plangebied mag worden gerealiseerd heeft een maximale oppervlakte van 150 m². Een deel van het pad naar de woning komt buiten het plangebied te liggen. Dit pad zal een oppervlakte hebben tussen de 40 m² en 70 m². Voor het parkeren en de tuin kan uitgegaan worden van ca. 200 m². Dit betekent een toename aan verharding van ca. 420 m². Daarnaast ligt er nu ook wat sierbestrating binnen het plangebied. Compensatie is dus niet aan de orde.

Conclusie

Door het plan neemt de verharding in het gebied iets toe. De bestaande watergangen blijven behouden. Het plan heeft hierdoor geen negatief effect op de waterhuishouding.

4.11 Cultuurhistorie en Archeologie

Verdrag van Malta

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

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

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

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

Beoordeling

Op 28 maart 2019 is het paraplubestemmingsplan Archeologie vastgesteld. In dit plan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 4'. Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien sprake is van werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 1000m² en dieper dan 30cm.

Op 27 januari 2022 is het parapluplan Cultuurhistorie vastgesteld. De Boezemlaan heeft geen cultuurhistorische waarde.

Conclusie

Het plan bestaat uit het realiseren van 1 woning. De woning krijgt geen grotere oppervlaktemaat dan 1000 m² en er is geen sprake van cultuurhistorische waarde. Er is daarom geen archeologisch onderzoek nodig en er is geen sprake van inbreuk op cultuurhistorische belangen.

4.12 Duurzaamheid

Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om in 2050 fossiele brandstofvrij en energie- en CO₂-neutraal te zijn. In het coalitieakkoord van april 2018 is gesteld dat het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 onverkort wordt uitgevoerd.

Ook is in het Actieprogramma Duurzaamheid de ambitie genoemd om koploper duurzaamheid van het Groene Hart te zijn. Om deze doelstellingen te bereiken stelt de gemeente dat nieuwbouw tenminste energieneutraal en bij voorkeur energieleverend is. De recent van kracht geworden Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) is van toepassing, waarin het schrappen van de aansluitplicht neer komt op het verbieden van de aansluiting van nieuwe gebouwen op het gasnet. Dit verbod is vanaf 1 juli 2018 van kracht.

In het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 noemt de gemeente nog enkele doelstellingen:

- Aanmoedigen van het gebruik van zonnepanelen, om er voor te zorgen dat het aantal aansluitingen verdubbeld is in 2020 ten opzichte van 2016;
- Verdubbelen (t.o.v. van 2014) van het opwekken van duurzame energie: in 2020 14% duurzame energieproductie;
- Aanpassen aan het veranderende klimaat, door onder meer waterberging bij bewoners en bedrijven en het ontharden van verhard oppervlak;
- Waarborgen van de leefbaarheid van de gemeente, door bijvoorbeeld het toepassen van groene daken en een groene inrichting;
- Transitie naar een circulaire economie: Alphen streeft ernaar in 2025 50% van de grondstoffen circulair in te zetten en in bouwprojecten meer hergebruikte materialen in te zetten, waaronder circulair beton.

Bij nieuwbouw liggen er kansen om duurzaam en CO₂-neutraal te bouwen. Andere duurzaamheidsaspecten zijn op zo'n moment ook eenvoudig te realiseren. Wettelijk gezien kan er geen verdere verduurzaming worden afgedwongen dan het Bouwbesluit. Door het vervallen van de aansluitplicht voor kleinverbruikers in de Wet voortgang energietransitie is het netwerkbedrijven niet meer toegestaan een aansluiting te realiseren op het aardgasnetwerk. Dit verbod is vanaf 1 juli 2018 van kracht. De gemeente zou gezien haar ambities wel afspraken met ontwikkelaars of zelfbouwers kunnen maken over verdergaande verduurzaming.

De belangrijkste kans voor verduurzaming bij de nieuw te bouwen woningen is te kiezen voor een duurzame wijze van verwarmen. Een goede optie voor verwarming en warmwatervoorziening zonder aardgas is een warmtepomp.

Dit is een efficiënte wijze van verwarming. In combinatie met lage temperatuurverwarming (bijvoorbeeld vloerverwarming) en een bodemwarmtewisselaar of warmte- en koudeopslag is het ook mogelijk op een energiezuinige wijze te koelen. Voor warmtepompen is subsidie beschikbaar (ISDE). Als een warmtepomp (nog) niet haalbaar is, wordt geadviseerd om in ieder geval tijdens de (ver)bouw voor te bereiden op een gasloze toekomst. Dit kan door vloerverwarming en/of extra isolatie toe te passen.

In het kader van een energie- en CO₂-neutrale gemeente is het van belang de kansen te benutten voor het opwekken van duurzame energie. Zonne-energie is een belangrijke en breed geaccepteerde optie.

Geadviseerd wordt om te onderzoeken of zonnepanelen op het dak van de nieuw te bouwen en om te vormen woningen geplaatst kunnen worden, of ze in ieder geval hiervoor geschikt te maken. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de brochure “Stappenplan duurzaam bouwen” uitgegeven over duurzame nieuwbouw voor ontwikkelaars en zelfbouwers.

Geadviseerd wordt om de mogelijkheden voor klimaat adaptief bouwen, waaronder van hemelwater laten infiltreren in de bodem, toepassen van waterdoorlatende erfverhardingen, realiseren van groene daken gecombineerd met zonnepanelen. Er zijn aanwijzingen dat de stroomopbrengst van zonnepanelen door zo’n combinatie hoger wordt.

Plan

Er is nog geen concreet bouwplan voor de woning. De woning zal in ieder geval gasloos moeten worden gebouwd en volgens BENG (Bijna Energie Neutraal). Daar waar mogelijk worden klimaat adaptieve maatregelen genomen, zoals waterdoorlatende erfverharding.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen 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 aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Hoofdopzet

Verbeelding

De bestemming van het perceel blijft 'Wonen', maar wordt voorzien van een bouwvlak. Binnen het bouwvlak is een woning toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m² en een maximale goot- en nokhoogte van 4 meter en 9 meter.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 4, 5, 6, 7, 8 en 9) bevat de anti-dubbelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 10 en 11) bevat de overgangs- en slotregels.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg omwonenden

In het verleden is met de burens van de Boezemlaan de ruimtelijke ontwikkeling (woningbouw achter de kwekerswoningen) gezamenlijk ingezet en vervolgens gefaciliteerd door de gemeente. De gemeente heeft de ontwikkelmogelijkheden voor de gronden, met behulp van een welstandsrapport, vastgelegd in het bestemmingsplan. De nieuwbouw/eigenaren aan de achterzijde (Waterrijk) die er nadien zijn komen wonen waren bij aankoop van de nieuwbouwkavel bekend met de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling aan de Boezemlaan. Zowel de specifieke locaties/bouwvlakken als de algemene eisen aan een toekomstige woning zijn eerder vastgelegd in openbare beleidsstukken. Initiatiefnemer wijkt met het definitieve wijzigingsplan Boezemlaan 15a nergens vanaf waarmee verdere participatie voor dit stadium achterwege kan blijven.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 2022 tot en met 2022, conform afdeling 3.4 Awb, 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is door het hoogheemraadschap van Rijnland een zienswijze ingediend. Hieronder vatten wij de zienswijze samen en geven we reactie hierop.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven geen probleem met het plan te hebben. Wel wordt gevraagd de toelichting aan te vullen met een berekening van de toename aan verharding. Indien dit meer dan 500 m² is dient er gecompenseerd te worden.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is de waterparagraaf (4.10) aangevuld met een berekening van de te verwachten toename aan verharding. De uitkomst blijft onder de 500 m², waardoor compensatie niet nodig is.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek

Bijlage 2 Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling

Bijlage 3 Quicksan ecologie



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaan denrijn.nl

www.alphenaan denrijn.nl