

Gemeente Alphen aan den Rijn

**Wijzigingsplan Buitengebied Boskoop -
elfde wijziging**

Toelichting

Verantwoording

Plansoort	Wijzigingsplan (ontwerp)
Plannaam	Buitengebied Boskoop – elfde wijziging
Identificatienummer	NL.IMRO.0484.BKbuigebbosk11wij-VA01
Opdrachtgever	Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop Italiëlaan 3 2391 PS Hazerswoude-Dorp
Opdrachtnemer	Vamero [REDACTED] [REDACTED]
Datum	29 september 2023
Auteur	R. van Meeteren
E-mail adres	info@vamero.nl
Website	www.vamero.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	Ligging plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen.....	6
1.4	Procedure	7
1.5	Leeswijzer	8
2.	Planbeschrijving	9
2.1	Gebiedsbeschrijving.....	9
2.2	Nieuwe situatie.....	11
2.3	Beeldkwaliteitsparagraaf.....	14
3.	Toetsing Wijzigingsbevoegdheden.....	34
3.1	Wijzigingsbevoegdheden.....	34
3.2	Toetsing	38
4.	Beleidskader	41
5.	Omgevingsaspecten.....	43
5.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling M.E.R.	43
5.2	Bodem.....	45
5.3	Geluid.....	46
5.4	Externe veiligheid	48
5.5	Luchtkwaliteit	49
5.6	Bedrijven en Milieuzonering.....	50
5.7	Ecologie.....	54
5.8	Water.....	56
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	59
5.10	Duurzaamheid.	62
5.11	Niet gesprongen explosieven	63
6.	Juridische planbeschrijving	64
6.1	Algemeen.....	64
6.2	Hoofdopzet	64
7.	Uitvoerbaarheid	65
7.1	Economische uitvoerbaarheid	65
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	65

Bijlagen

1. Notitie contingentbepaling extensieve sierteelt zonder bebouwing in transformatiegebieden
2. Historische vooronderzoeken bodem
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Biezen
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Laag Boskoop
5. Ecologisch onderzoek
6. Nota beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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.

Voor deze transformatiegebieden heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn op 13 december 2018 de integrale visie op transformatiegebieden in de Greenport regio Boskoop “Een Nieuwe Waarde” vastgesteld. Hierin wordt voor de transformatiegebieden de mogelijkheid geboden voor vervolgfuncties, zoals wonen sierteelt gerelateerde functies. Het doel van deze visie is om een toekomstperspectief te creëren en daardoor de bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten te behouden. De transformatie in dat kader geschiedt op basis van vrijwilligheid, waardoor ontwikkelingen niet altijd gelijktijdig kunnen of zullen plaatsvinden. Hierbij kan de Ruimte-voor-Ruimte-regeling als instrument worden ingezet. De Ruimte-voor-Ruimte-regeling is vervolgens in 2019 als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (vierde actualisatie). Op grond hiervan kan de daadwerkelijke transformatie van percelen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop (SBGB) zet zich in voor de belangen van de boom- en sierteeltkwekers en heeft onderzocht of er bedrijven in de transformatiegebieden zijn die via de Ruimte-voor-Ruimte-regeling een bijdrage willen leveren aan de beleidsambities. Via een eerder plan zijn al meerdere sierteeltbedrijven gesaneerd waardoor de ruimtelijke kwaliteit is verbeterd. Onlangs hebben zeven sierteeltbedrijven aangegeven ook gebruik te willen maken van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. In een aantal gevallen is het idee vooraf via een principeverzoek aan de gemeente voorgelegd. Het betreft vijf percelen aan de Biezen, één aan het Rijnveld en één aan Laag Boskoop, welke alle in een transformatiegebied zijn gelegen. Op vijf percelen is het plan om compensatiewoningen terug te bouwen. Wanneer de initiatiefnemer het bouwcontingent niet (volledig) benutten is dit gereserveerd voor andere projecten.

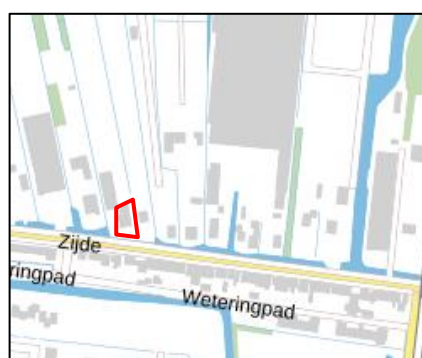
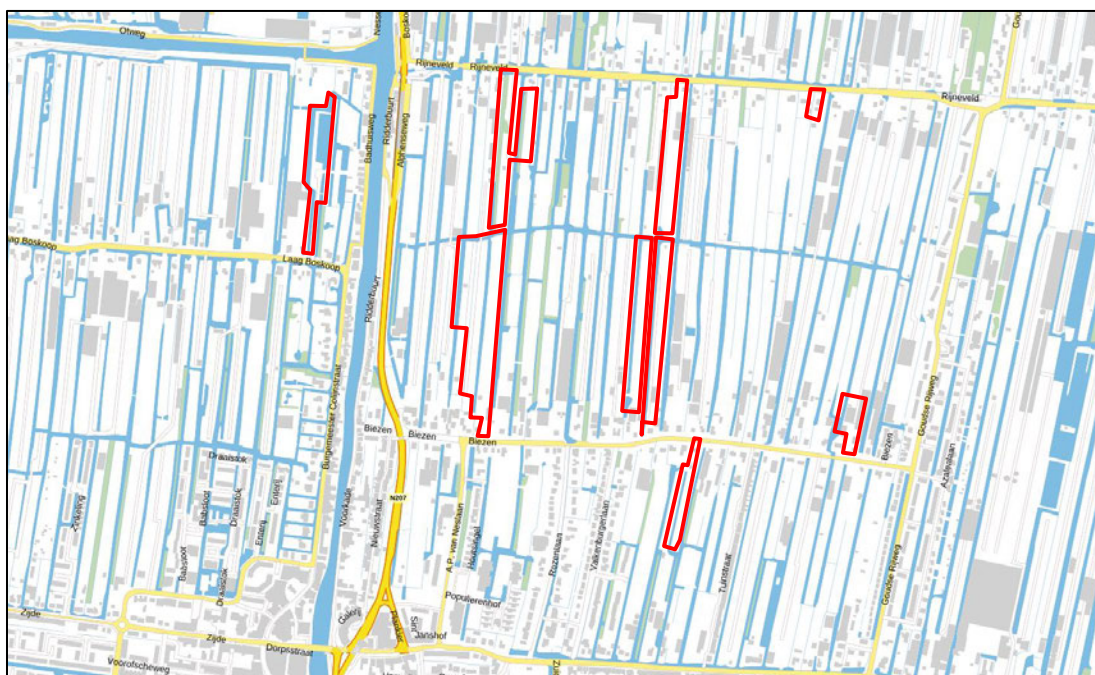
Het geldende bestemmingsplan bevat ook een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen. De afgelopen jaren zijn al diverse bedrijfswoningen omgezet. Hiermee kunnen bedrijfswoningen, die niet meer als zodanig worden gebruikt, worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Die omzettingen vonden één- of tweemaal per jaar plaats via een (wijzigings)plan. Ook recent hebben drie eigenaren verzocht om omzetting van de bedrijfswoning, maar die verzoeken kwamen echter net te laat voor de (half)jaarlijkse aanpassingsronde. Vanwege efficiency en tijdsbesparing zijn deze nu in dit wijzigingsplan meegenomen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan bestaat uit de volgende percelen:

- Biezen 72L, achter 94-98, 101A, 102A en 142-142B;
- Laag Boskoop naast 3;
- Rijnveld 17 en achter 19;
- Rijnveld 67;
- Zijde 131;
- Zuidkade 139.

Het betreft allemaal percelen waar sierteelt is of was toegestaan en zijn alle gelegen binnen de Greenport van de boom- en sierteelt. In onderstaande afbeelding is de globale ligging van de diverse percelen weergegeven. In hoofdstuk 2 is per perceel een meer gedetailleerde begrenzing aangegeven.



Afbeelding globale ligging plangebied (rood)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Op alle bovengenoemde percelen geldt het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, inclusief eerste tot en met vierde actualisatie.

Aan de percelen waarop de Ruimte-voor-ruimte-regeling wordt toegepast is, met uitzondering van het perceel Laag Boskoop naast 3, de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn sierteeltbedrijven toegestaan met bijbehorende bebouwing, waaronder loodsen, schuren en kassen, maar ook bijbehorende voorzieningen, nevenfuncties en water en verharding, en in voorkomend geval een bedrijfswoning.

Op het perceel aan het Laag Boskoop naast 3 gold tot voor kort ook de bestemming 'Agrarisch'. Vanwege een eerdere toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling en een plan voor het graven van watercompensatie met drijvende zonnepanelen is de deze bestemming in de vierde actualisatie (2018) gewijzigd in 'Water' met de functieaanduiding 'zonneweide'.

Op de percelen gelden tevens de bestemmingsplannen 'Parapluplan parkeren', 'Parapluplan archeologie' en 'Parapluplan Cultuurhistorie'.

In het Parapluplan Parkeren is voor het gehele grondgebied van de gemeente uniforme regels opgenomen. Op grond van deze regels dienen nieuwe plannen en aanvragen te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De percelen in het plangebied liggen op ruime kavels in het buitengebied, waar voldoende ruimte aanwezig is om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Het Parapluplan Archeologie bevat ook regels voor de gehele gemeente. Met die regels worden archeologische waarden in de ondergrond beschermd. In verband met beoogde bouwwerkzaamheden is het relevant dat op de percelen waar de Ruimte-voor-ruimte-regeling wordt toegepast de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' gelden. Op basis hiervan dient bij werken in de grond vooraf een archeologisch onderzoek plaats te vinden indien de werkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte van meer dan 100 respectievelijk 1.000 m² worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5.9 is hier nader op ingegaan.

Via het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' is de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de onderdelen van het landschap beschermd. Daarin is alleen aan de pakloods op de Biezen 72L de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken – Monumentaal' toegekend. Hiermee wordt de loods is beschermd. Verder zijn aan de inritten van de Biezen 72L, 101A, 102A, achter 140-142, Laag Boskoop naast 3 en de bedrijfswoning Zijde 131 de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles' toegekend. 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.

1.4 Procedure

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop' bevat in artikel 27.5 een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om op agrarische percelen de 'Ruimte-voor-Ruimte regeling' toe te passen. Hierin zijn diverse voorwaarden opgenomen. Met deze bevoegdheid kan het College van B&W het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het saneren van

sierteeltpercelen en het toestaan compensatiewoningen. Het bestemmingsplan bevat in artikel 27.1 tevens een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om onder voorwaarden agrarische bedrijfswoningen om te zetten naar een plattelandswoning. Van deze wijzigingsbevoegdheden kan gebruik worden gemaakt door een procedure te voeren voor een wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan dient daartoe. In hoofdstuk 4 zijn de diverse ontwikkelingen getoetst aan de geldende voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht dient voor een wijzigingsplan een procedure te worden doorlopen voordat het College van B&W deze kan vaststellen. Indien van toepassing dient vooroverleg met overheden en andere instanties plaats te vinden, bijvoorbeeld met de provincie en het hoogheemraadschap. Daarna dient een ontwerp-wijzigingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze kenbaar maken. Hierna kan het college met inachtneming de van eventuele ontvangen zienswijzen een besluit nemen over het wijzigingsplan. Na eventuele vaststelling van het wijzigingsplan staat de mogelijkheid open tot het instellen van beroep. De ter inzagelegging voor zienswijzen en beroep wordt door de gemeente openbaar bekend gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan is, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de huidige en de nieuwe situatie beschreven en is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 3 is het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheden en in hoofdstuk 4 is het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 5 zijn de omgevingsaspecten toegelicht en onderzocht. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving en in het laatste hoofdstuk 7 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

2. Planbeschrijving

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het kweken van bomen loopt als een rode draad door de Boskoopse geschiedenis. Het ontstaan en belang van de boomkwekerijen in Boskoop heeft alles te maken met de bodemgesteldheid in het gebied. Boskoop is, net als de rest van de huidige Randstad, ontstaan uit een met een dikke veenlaag bedekt moeras. In de tijd dat de Abdij van Rijnsburg de eigenaresse van Boskoop was, ontdekten de stedelingen dat dit veen, als het afgegraven en gedroogd was, de brandstof turf opleverde. Voor de stedelingen, die toen nog niet over kolen, olie of gas beschikten, was deze turf van groot belang. In eerste instantie werd rondom de steden de bovenste veenlaag afgegraven voor de turfwinning. Later werd er steeds dieper afgegraven. Een goed voorbeeld hiervan vormen de Reeuwijkse Plassen. Boskoop lag te ver weg voor de stedelingen die zich in die tijd alleen te voet verplaatsten. Daar komt bij dat het bosveen, dat sinds de laatste ijstijd was ontstaan op de meer voedselrijkere gronden langs de rivier, veel minder geschikt was als brandstof en daardoor grotendeels niet is ontgraven. Ook de zone langs de Gouwe maakt deel uit van een dergelijk bosveenzone. Hierdoor bleef het veen in Boskoop ongerept. Bovendien liet de Abdij van Rijnsburg geen vervening toe. Hier profiteert Boskoop nog altijd van, want de ongerepte veengronden van Boskoop vormen een perfecte voedingsbodem voor bomen en planten.

De boomkwekerijen lagen in Boskoop maar net boven het waterpeil. Om de kwekerijen droog te houden, groef men tussen de kavels het veen weg en deponeerde dit op het land. Op die manier ontstond aanvankelijk 2.000 km sloot. Pas na de oorlog kwam de aanleg van drainage (onderbemaling) op gang om het overtollige water af te voeren. Later werd het vervoer over water te ingewikkeld en daarmee te tijdrovend. Om die reden zijn ongeveer de helft van de sloten gedempt, smalle kwekerijen samengevoegd en ontsloten door nieuwe wegen. Toch wordt ook het Boskoop van nu nog gekenmerkt door de vele slootjes.

Structuurbepalend is de Gouwe en de haaks op deze rivier gelegen bebouwingslinten. Het vormt een netwerk van sloten en smalle grasland of sierteeltpercelen de belangrijkste structuurdrager. Dit vormt het slagenlandschap. Beeldbepalend hierin zijn de smalle, langgerekte percelen gescheiden door sloten. Bijzonder is het intensieve, kleinschalige gebruik als sierteeltgebied hetgeen de omgeving van Boskoop sterk doet afwijken van de rest van het Nederlandse veenweidegebied. In het gebied zijn verder nog restanten van vroegere houtakkers aanwezig die ooit dienst deden als erfafscheiding en als windscherm voor de sierteeltgewassen. Het grondgebruik is zeer gevarieerd door de grote diversiteit aan sierteeltproducten. De brede watergangen zijn visueel dominant in het relatief besloten sierteeltlandschap. Het landschapsbeeld wordt in toenemende mate beïnvloed door teeltondersteunende voorzieningen waaronder een steeds groter areaal staand glas. Doorzichten door de bebouwingslinten zijn schaars door deze voortdurende ruimtelijke verdichting. Verder zijn vrijwel alle oevers langs sierteeltpercelen verhard met hoge beschoeiingen.

Het gebied rond Boskoop wordt gekenmerkt door het netwerk van smalle, kleine percelen met een grote diversiteit aan beplanting en relatief brede kavel- en dwarssloten. Het oorspronkelijke landschap van de veenontginningen is hier volledig ingevuld door de boom- en heesterkwekerijen. Zo ontstond een uitgestrekt tuinderlandschap. Houtakkers zijn karakteristieke elementen in het landschap. Dichte lintbebouwingen zijn integraal onderdeel van het boomteeltgebied.

2.2 Nieuwe situatie

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop' bevat een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om op agrarische percelen de 'Ruimte-voor-Ruimte regeling' toe te passen. Hierbij gelden diverse voorwaarden. Via dit wijzigingsplan wordt deze wijzigingsbevoegdheid toegepast. Hieronder zijn de ontwikkelingen eerst algemeen beschreven en daaronder zijn deze individueel toegelicht.

Met dit wijzigingsplan passen zeven sierteeltbedrijven de Ruimte-voor-Ruimte-regeling toe. Het betreft vijf bedrijven aan de Biezen, één aan het Rijnveld en één aan Laag Boskoop. Het plan is om hier de aanwezige bedrijfsbebouwing te saneren en de bestemmingsplan-mogelijkheden hiervoor te schrappen. Bij het grootste deel van de percelen is hierna alleen nog extensieve sierteelt mogelijk. Dit houdt in dat alleen nog sprake is van teelt in de open lucht (zonder bebouwing). Dus niet meer met grote loodsen en een grote oppervlakten aan kassen. Ter compensatie hiervoor ontstaat bouwcontingent voor compensatiewoningen. Op vier percelen wordt één woning gerealiseerd en op één perceel komen twee woningen. Die woningen komen veelal in de tweede lijn te staan. Dit houdt in dat de nieuwe woningen direct achter de bebouwing aan de rijbaan – veelal (bedrijfs)woningen – komen te staan, vaak waar nu bedrijfsbebouwing staat of voorheen aanwezig was. Het bouwcontingent van de andere twee te saneren percelen wordt gereserveerd voor andere projecten.

Daarnaast vindt omzetting plaats van drie (voormalige) bedrijfswoningen naar plattelandswoning. De bedrijfswoningen zijn vaak niet meer als zodanig nodig of het is met het oog op de toekomst, zoals staken of verkoop van het bedrijf, wenselijk om alvast reguliere bewoning mogelijk te maken, zodat de huidige bewoners – veelal (voormalige) kwekers – er kunnen blijven wonen.

Ruimte voor ruimte-regeling

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van 1.000 m² bedrijfsbebouwing, 5.000 m² kassen en/of 2,25 ha sierteeltgronden ter compensatie één woning van 750 m³ mag worden teruggebouwd. Eén woning van 750 m³ staat gelijk aan één bouwcontingent. Het bouwcontingent van de verschillende onderdelen mag bij elkaar worden opgeteld. Als sprake is van meer sanering dan de voornoemde oppervlakten neemt het bouwcontingent ook toe en zijn er eventueel meer compensatiewoningen toegestaan. In aangewezen transformatiegebieden kan het bouwcontingent ook op basis van economische waarde worden berekend. Deze regeling zorgt er voor dat locaties waar (toekomstig) geen duurzame sierteelt meer mogelijk is kunnen worden gesaneerd en een nieuwe functie krijgen. Hierdoor kan verpaupering worden voorkomen en vindt er ruimtelijke kwaliteitswinst plaats, bijvoorbeeld door vele bedrijfsgebouwen, zoals loodsen en kassen, te saneren en de percelen te gebruiken als extensieve kweekvelden. .

Binnen het sierteeltconcentratiegebied heeft de gemeente een aantal transformatiegebieden aangewezen. Voor deze gebieden is de ambitie om een toekomstperspectief te creëren en het typisch Boskoopse karakter, met hoofdgebouwen langs de rijbaan met daarachter sierteeltvelden, te behouden. In dat kader is het niet wenselijk dat de te saneren sierteeltpercelen in transformatiegebieden als grasland worden ingericht, maar wel om deze te extensiveren en andere, sierteeltgerelateerde, functies toe te staan. Er blijft dus beperkt sierteelt mogelijk, maar zonder de gebruikelijke bebouwingsmogelijkheden. Een dergelijke sanering leidt ook tot waardevermindering van percelen. Hiervoor is een berekeningssystematiek opgesteld, die aansluit om voornoemde Ruimte voor ruimte-regeling en in dit plan wordt gehanteerd. In plaats van 22.500 m²

sierteeltgronden dient er gelet op de restwaarde 30.000 m² sierteeltgronden te worden gesaneerd voor één bouwcontingent voor een compensatiewoning van 750 m³. Een uitgebreidere toelichting hierop is als bijlage 1 opgenomen. Deze notitie is binnen het Algemeen Bestuur van de Stichting Greenport regio Boskoop afgestemd met de andere sierteeltgemeenten en de provincie.

Plattelandswoning

Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid vindt omzetting plaats van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. In een plattelandswoning is ook bewoning toegestaan door personen die geen binding hebben met het bedrijf. De plattelandswoning maakt nog steeds deel uit van het bedrijf en wordt dus niet beschermd tegen de milieuemissie van deze inrichting. Bij een reguliere woning is daar wel sprake van. Hierdoor kan de woning gebruikt worden voor reguliere bewoning, maar wordt het sierteeltbedrijf niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

Toelichting op ontwikkelingen

Hieronder is elke Ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling afzonderlijk toegelicht. Hierbij is de huidige situatie op het perceel beschreven als ook de te saneren bebouwing en gronden, het bouwcontingent en inzet hiervan, het plan voor de compensatiewoning en op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. De omzettingen van de bedrijfswoningen zijn niet toegelicht, omdat op die percelen niets wezenlijks iets verandert. Alle ontwikkelingen zijn in hoofdstuk 3 aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid getoetst.

Biezen 72L



Aan de Biezen 72L bevindt zich tussen twee woningen in een kwekerij. Op het perceel staat een oude loods en een schuur. Het perceel is via een smalle inrit ontsloten op de Biezen. Ter hoogte van de loods en achter de voormalige bedrijfswoning wordt het perceel wat breder. De breedte bedraagt iets meer dan 30 meter en het perceel loopt helemaal tot de dwarssloot halverwege het poldergebied. Direct ten westen van dit perceel is een houtakker aanwezig.

De eigenaar wil het sierteeltbedrijf extensiveren. Om dat mogelijk te maken heeft het bedrijf ook de westelijk gelegen sierteeltpercelen, achter de Biezen 58-68, aangekocht. Ook deze lopen door tot de dwarssloot. De ontsluiting van alle percelen zal plaatsvinden via de bestaande inrit aan de Biezen. De eigenaar wil de sierteeltpercelen extensiveren via het toepassen van de Ruimte-voor-ruimte-regeling.

Het plangebied waarop de Ruimte-voor-ruimte-regeling wordt toegepast bestaat o.a. uit de volgende kadastrale percelen: B4644, B6570, B6571, B6572, B6573, B1390, B1391, B4903, B4944, B5107, B6624. Het plangebied is in onderstaande afbeelding aangegeven. De sanering vindt plaats op de percelen waar de bestemming 'Agrarisch' geldt. Alleen deze percelen zijn betrokken bij de berekening van het bouwcontingent. De delen waarop een andere bestemming dan 'Agrarisch' geldt, bijvoorbeeld 'Natuur' of 'Water', zijn niet meegerekend. Op de percelen staat een pakloods van 225 m² en een schuur van ca. 88 m². De kleine schuur wordt niet gesloopt, maar zal o.a. dienst gaan doen als een pompgebouw, waarin de beregeningspomp en bemestingsunit voor de kwekerij zijn gesitueerd. Daarom wordt deze schuur niet betrokken bij de berekening van het bouwcontingent. De pakloods is voor de sierteelt niet meer nodig en kan evenmin behouden blijven. Daarom is de loods wel meegenomen in de berekening. Er zijn verder geen kassen aanwezig. In totaal ontstaat 1,125 bouwcontingent. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen. De initiatiefnemer wil graag één woning van 750 m³ op het perceel realiseren en zet hiervoor één bouwcontingent in. Het resterende bouwcontingent (0,125) wordt gereserveerd voor een andere project.

Perceel	Opp. gebouwen (factor 1.000 m ²)	Opp. kas (factor 5.000 m ²)	Opp. sierteeltgrond (factor 22.500 m ²)	Opp. sierteeltgrond (factor 30.000 m ²)	Bouw- contingent
B 1390	m ²	m ²	m ²	232 m ²	
B1391	m ²	m ²	m ²	9.767 m ²	
B 4644	m ²	m ²	290 m ²	m ²	
B 4903	m ²	m ²	m ²	5.570 m ²	
B 4944	m ²	m ²	m ²	685 m ²	
B 5107	m ²	m ²	m ²	4.210 m ²	
B 6571	m ²	m ²	98 m ²	m ²	
B 6573	225 m ²	m ²	2.355 m ²	135 m ²	
B 6624	m ²	m ²	m ²	2.745 m ²	
Totaal	225 m ²	m ²	2.743 m ²	23.344 m ²	1,125

Bij het plan is rekening gehouden met het landschap en het bestaande bebouwingslint. Het perceel is smal en langgerekt wat kenmerkend is voor het gebied. De woning aan de rijbaan ligt ook binnen de kavelstructuur. Aan de oostzijde van het perceel ligt een lengtesloot, die ter hoogte van de bestaande loods stopt. In het verlengde van de sloot bevinden zich aan de zijde van de rijbaan de twee inritten voor de sierteeltpercelen. Hierdoor is aan de rijbaan sprake van een breder deel van ca. 75 meter, dat nog wel kenmerkend is voor de typische kaveling.

Er is onderzocht op welke wijze de nieuwe woning kan worden ingepast in het landschap en het karakter van het bestaande bebouwingslint behouden kan blijven. Dit is mogelijk door de nieuwe woning in de tweede lijn te situeren achter de bestaande woning. Door de nieuwe woning een uitstraling te geven die lijkt op die van de huidige pakloods kan worden verwezen naar de voormalige sierteeltfunctie. In onderstaande afbeeldingen zijn de nieuwe functies schetsmatig weergegeven en is een impressie van de nieuwe woning opgenomen.

De woonfunctie met bebouwing sluit aan bij de naastgelegen woonfuncties en het bestaande karakter van het bebouwingslint. De nieuwe woning staat dan ook niet meer naar achter dan de bedrijfsbebouwing in de omgeving. Het kavelpad wordt ter plaatse van de inrit in noordelijke richting doorgetrokken. De bedrijfsmatige functie hiervan sluit aan op die van het oostelijke gelegen sierteeltperceel. Door het kavelpad naar achteren door te trekken en de pakloods te slopen ontstaat meer zicht op de achtergelegen sierteeltvelden. Ten noorden van het woonerf staat een kleine schuur en is een verhard terrein voorzien voor de ontsluiting van de aangekochte westelijke percelen. Het behouden van de kleine schuur als pompgebouw past door de geringe omvang en hoogte ervan in het gebied. Door het verharde

terrein ontstaat tevens een functionele overgangszone naar de achtergelegen extensieve sierteeltpercelen.

Het nieuwe woonerf krijgt een oppervlak van ca. 1.000 m², dat gebruikelijk is voor een compensatiewoning van 750 m³. Op dit erf is ruimte voor de nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken en verharding. Ook het parkeren vindt hier plaats. Bij de maatvoeringen voor de nieuwe woning is aangesloten bij de maatvoeringen die nu ook in het gebied gelden. De goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 6 en 10 meter. De nieuwe woning krijgt eenzelfde uitstraling als de huidige pakloods. Dit draagt bij aan het behoud van het huidige karakter.

De ruimtelijke kwaliteit verbetert per saldo doordat de mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen en kassen voor intensieve sierteeltbedrijven uit het bestemmingsplan worden geschrapt. Hiervoor in de plaats komt één woning, waardoor het planologisch toegestane oppervlak aan bebouwing aanzienlijk afneemt. Hierna is alleen nog extensieve sierteelt mogelijk. Hierdoor kan op het perceel geen intensieve bedrijfsactiviteiten plaatsvinden wat gunstig is voor de omliggende woningen. Het plan draagt op deze wijze tevens bij aan de ambitie om het typisch Boskoopse karakter te behouden en te versterken.



Afbeelding nieuwe situatie (globaal)



plangebied (rood)



Afbeelding impressie nieuwe woning

Biezen achter 94-98



Aan de Biezen achter 94-98 bevindt zich achter twee woningen een kwekerij. Op het perceel staan een schuur, cabriolet kas en venlokas. Deze bedrijfsbebouwing staat direct achter de twee woningen. Achter de bedrijfsbebouwing wordt het perceel wat smaller. Het perceel loopt helemaal tot de dwarsloot halverwege het poldergebied. Direct ten westen en ten oosten van dit perceel is een houtakker aanwezig. Het perceel is via een smalle inrit, die tussen de woningen ligt, ontsloten op de Biezen.

De eigenaar wil de sierteeltepercelen extensiveren via het toepassen van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. Het plangebied waarop de Ruimte-voor-ruimte-regeling wordt toegepast bestaat uit de kadastrale percelen: B 6523, 57956 en 5796. Het plangebied is in onderstaande afbeelding aangegeven. De sanering vindt plaats op de percelen waar de bestemming 'Agrarisch' geldt. Alleen deze percelen zijn betrokken bij de berekening van het bouwcontingent. De delen waarop een andere bestemming dan 'Agrarisch' geldt, bijvoorbeeld 'Natuur' of 'Water', zijn niet meegerekend. Het oppervlak van de agrarische gronden die worden gesaneerd bedraagt in totaal 10.800 m². Op de percelen staan tevens een schuur van 150 m², cabriolet kas van 150 m² en een venlokas van 388 m². In totaal ontstaat 0,62 bouwcontingent. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen. De initiatiefnemer wil graag één woning van 750 m³ op het perceel realiseren. Hiervoor is één bouwcontingent benodigd. Het resterende bouwcontingent (0,38) wordt aangekocht van de saneringslocatie Biezen 102A.

	Opp. gebouwen (factor 1.000 m ²)	Opp. kas (factor 5.000 m ²)	Opp. sierteeltgrond (factor 30.000 m ²)	Bouw- contingent
Biezen achter 94-98	150 m ²	538 m ²	10.800 m ²	0,62

Bij het plan is rekening gehouden met het landschap en het bestaande bebouwingslint. Het perceel is smal en langgerekt wat kenmerkend is voor de verkavelingsstructuur in het gebied. Zowel aan de oost- als westzijde van het perceel liggen een lengtesloot en een houtakker. Aan de Biezen komen meerdere houtakkers voor. Tussen de Biezen en het Rijnveld ligt halverwege een dwarswetering dat de functie als hoofdwatgang heeft.

Er is onderzocht op welke wijze de nieuwe woning kan worden ingepast in het landschap en het karakter van het bestaande bebouwingslint behouden kan blijven. Dit is mogelijk door de nieuwe woning in de tweede lijn te situeren achter de twee bestaande woningen. In onderstaande afbeeldingen zijn de nieuwe functies schetsmatig weergegeven en is een impressie van de nieuwe woning opgenomen.

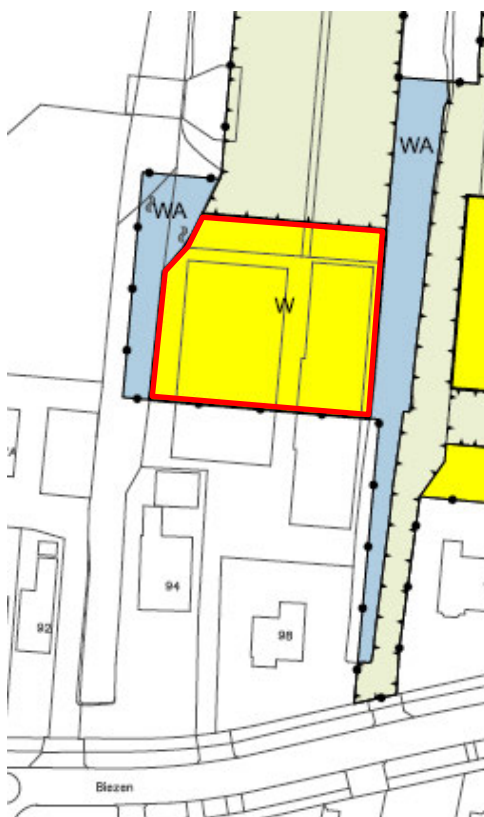
De woonfunctie met bebouwing sluit aan bij bestaande woningen langs de Biezen en de daarnaast gelegen woningen. Daarmee past die nieuwe woning in het bestaande karakter van het bebouwingslint. De nieuwe woning staat dan ook niet meer naar achter dan de bedrijfsbebouwing in de omgeving. De achterliggende te extensiveren agrarische percelen zullen worden ontsloten via het oostelijk gelegen perceel Biezen achter 102, dat ook deel uitmaakt van dit wijzigingsplan.

De nieuwe compensatiewoning mag ten hoogste 750 m² bedragen en kan worden gebouwd op het woonerf dat door de bestaande situatie een oppervlak heeft van ca. 1.350 m². Op dit erf is ruimte voor de nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken, tuin en parkeren. Bij de maatvoeringen voor de nieuwe woning is aangesloten bij de maatvoeringen die nu ook in het gebied gelden. De goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 6 en 10 meter.

De ruimtelijke kwaliteit verbetert per saldo doordat de mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen en kassen voor intensieve sierteeltbedrijven uit het bestemmingsplan worden geschrapt. Hiervoor in de plaats komt één woning, waardoor het planologisch toegestane oppervlak aan bebouwing aanzienlijk afneemt. Hierna is op de achterliggende percelen alleen nog extensieve sierteelt mogelijk. Hierdoor kan op het perceel geen intensieve bedrijfsactiviteiten plaatsvinden wat gunstig is voor de omliggende woningen. Het plan draagt op deze wijze tevens bij aan de ambitie om het typisch Boskoopse karakter te behouden en te versterken.



Afbeelding plangebied (rood)



Afbeelding locatie compensatiewoning (rood)

Biezen 101a



Aan de Biezen 101a bevindt zich een smalle kwekerij. Op enige afstand van de rijbaan staan enkele bedrijfsopstallen. Hierachter ligt een kweekveld tot halverwege de polder waar het perceel aansluit op de gronden waar De Tuinen van Boskoop is beoogd. De gevestigde kwekerij verhuist naar een grotere en beter ontsloten kwekerij op een andere locatie binnen het sierteeltgebied. Het perceel Biezen 101a is daarom verkocht. Hierdoor ontstaan een aantal kansen voor het gebied.

Er is geen behoefte meer aan bebouwing op het perceel en daarom wordt een beroep gedaan op de Ruimte-voor-ruimte-regeling om het perceel te extensiveren. In dat kader dient alle bedrijfsbebouwing te worden gesaneerd, waarna op het perceel alleen nog extensieve teelt toegestaan, bijvoorbeeld teelt in de open lucht. Hierdoor zullen er geen grote hinderlijke bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Omdat de na de sanering nog wel extensieve sierteelt is toegestaan, geldt bij de sanering van de sierteeltgronden de factor van 3 ha.

Het plangebied waarop de Ruimte-voor-ruimte-regeling wordt toegepast bestaat uit de kadastrale percelen B6726 en B6727. Het gezamenlijk oppervlak bedraagt 6.047 m². Hierop is een schuur van 115,7 m² en een kas van 127 m² aanwezig. Door de sanering van deze percelen en opstallen ontstaat 0,344 bouwcontingent. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen. Het contingent zal worden ingezet, met toevoeging van ander contingent-eenheid om een woonkavel te kunnen realiseren in Laag Boskoop naast 3.

	Opp. gebouwen (factor 1.000 m ²)	Opp. kas (factor 5.000 m ²)	Opp. sierteeltgrond (factor 30.000 m ²)	Bouw- contingent
Biezen 101a	115,7 m ²	127 m ²	6.047 m ²	0,344

De opbrengst van het bouwcontingent is weliswaar gering, maar de ontwikkeling is van doorslaggevende betekenis om het unieke plan voor De Tuinen van Boskoop te doen slagen. Het is namelijk mogelijk om via dit perceel de naastgelegen kwekerij beter te ontsluiten. Deze kwekerij is nu nog ontsloten via een kavel van het project De Tuinen van Boskoop en dat is onwenselijk. In de Tuinen worden namelijk onder andere sier- en sortimentstuinen gerealiseerd en hier zal ook meer worden gerecreëerd. De naastgelegen kwekerij is hierdoor tevens bereid om een klein deel van het perceel over te dragen aan de Tuinen van Boskoop,

waarmee een oversteek robuuster wordt en een oude kwekersloods achter het perceel Reijerskoop 64 kan worden behouden.

Extensieve sierteelt op het perceel sluit goed aan op de functie van de omliggende percelen en het karakter van het gebied. Een ontsluiting over voor de naastgelegen kwekerij past hier ook goed in. Door het opheffen van het overpad van een sierteeltbedrijf kan het gebied van De Tuinen van Boskoop optimaal worden benut en een oude kwekersloods worden behouden. Dit plan levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de ambities voor het transformatiegebied tussen het Reijerskoop en de Biezen. Tegelijkertijd wordt het typisch Boskoopse karakter behouden en waar mogelijk versterkt.

De ruimtelijke kwaliteit verbetert doordat de bedrijfsgebouwen worden gesloopt, er geen intensieve bedrijfsmatige activiteiten met bijgaande hinder plaatsvindt en de ruime mogelijkheden hiervoor in het bestemmingsplan worden geschrapt. Hierna is alleen nog extensieve sierteelt mogelijk. Hierdoor verdwijnt de grootste milieuemissie van het sierteeltbedrijf. Dit heeft een gunstig effect voor de omliggende woningen.



plangebied (rood)

Biezen 102a



Aan de Biezen 102a bevindt zich een smalle maar langgerekte kwekerij. De kwekerij ligt achter de woning Biezen 102 en is ontsloten via de smalle inrit naast deze woning. De eigendommen lopen helemaal door tot de bebouwing aan het Rijnveld. Halverwege ligt een dwarswetering. Direct achter de woning aan de Biezen staat een grote en een kleine loods. Daarachter staat een grote en kleine glazen kas. Ook staan er wat tunnelkassen en nog wat andere opstallen. Aan de zijde van het Rijnveld staan ook (tunnel)kassen. Tussen deze bebouwing in liggen twee langgerekte kweekvelden, die door de dwarswetering van elkaar zijn gescheiden.

De eigenaar wil de percelen extensiveren via de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. In dat kader dient alle bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, waarna op het perceel alleen nog extensieve teelt toegestaan, bijvoorbeeld teelt in de open lucht. Tevens worden de mogelijkheden in het bestemmingsplan voor bedrijfsbebouwing en kassen voor intensieve sierteelt geschrapt. Hierdoor zullen er geen grote hinderlijke bedrijfsactiviteiten meer kunnen plaatsvinden. Omdat na de sanering op een deel van de gronden nog wel extensieve sierteelt is toegestaan, geldt voor die delen de factor van 3 ha. Voor het nieuwe woonerf en de watergang, waar geen sprake zal blijven van extensieve sierteelt, geldt de factor van 2,25 ha.

Het plangebied waarop de Ruimte-voor-ruimte-regeling wordt toegepast bestaat uit de volgende kadastrale percelen: B5867, B1266, B1267, B3144, B5319, B5320, B5321, en heeft een oppervlak van in totaal 26.115 m². De delen van deze percelen waarop de bestemming 'Agrarisch' geldt en waarop sierteelt is toegestaan zijn betrokken bij de berekening. Op enkele delen van deze percelen geldt een andere bestemming, bijvoorbeeld 'Natuur' of 'Water', en deze delen zijn uiteraard niet betrokken. Op de percelen zijn meerdere bedrijfsgebouwen (220 m²) en kassen (376 m²) aanwezig. Door de sanering van het perceel van ontstaat 1,18 bouwcontingent voor een compensatiewoning. Een overzicht van het bouwcontingent is hieronder bijgevoegd. De initiatiefnemer wil graag één woning van 600 m³ op het perceel realiseren, waarvoor 0,8 bouwcontingent benodigd is. Het resterende bouwcontingent (0,55) wordt gereserveerd voor andere projecten, waarvan 0,38 bouwcontingent voor de Biezen achter 94-98. Er is dan nog 0,17 bouwcontingent over.

Perceel	Opp. gebouwen (factor 1.000 m ²)	Opp. kas (factor 5.000 m ²)	Opp. sierteeltgrond (factor 22.500 m ²)	Opp. sierteeltgrond (factor 30.000 m ²)	Bouw- contingent
B 5867	140 m ²	m ²	1.500 m ²	m ²	
B 1266	m ²	m ²	m ²	330 m ²	
B 1267	45 m ²	376 m ²	m ²	9.260m ²	
B 3144	m ²	m ²	m ²	2.740m ²	
B 5319	35 m ²	821 m ²	m ²	10.990 m ²	
B 5320	m ²	m ²	m ²	140 m ²	
B 5321	m ²	m ²	m ²	1.155 m ²	
Totaal	220 m ²	1.197 m ²	1.500 m ²	24.615 m ²	1,35

Er is onderzocht op welke wijze de nieuwe woning op het perceel kan worden ingepast in het bestaande landschap en het bebouwingslint van de Biezen. Het perceel is smal en langgerekt en kenmerkend voor het gebied. De eigendommen lopen helemaal door tot de bebouwing aan het Rijnveld. De gronden maken deel uit van een typische veenweidekavel, die halverwege is gesplitst door een dwarswetering. Aan weerszijden ligt een lengtesloot. Aan de westzijde van het zuidelijke perceel is tevens een houtakker aanwezig. In de omgeving van de dwarswetering is op beide gronden opgaand groen aanwezig. Aan de zuidkant zijn ook resten van een oude kas zichtbaar.

Aan de zijde van de Biezen staan aan weerszijden van de inrit naar het perceel (bedrijfs)woningen met daarachter vaak bedrijfsbebouwing en sierteeltpercelen. Voor het Rijnveld geldt hetzelfde. Bij beide is sprake van een typisch Boskoops karakter.

Inpassing van de nieuwe woning in het landschap en het bebouwingslint van de Biezen is mogelijk door deze in de tweede lijn te situeren achter de bestaande woning, ongeveer op de locatie van de huidige loods. De woonfunctie sluit daarmee goed aan bij de aangrenzende en nabij gelegen woonerven. Ter hoogte van deze locatie is ook op de naastgelegen percelen bebouwing aanwezig, waardoor de woning niet verder het gebied in komt te staan. Verder blijft het kavelpad, dat ten westen van de woonerven ligt, de achterliggende sierteeltpercelen ontsluiten. Door aan die zijde een erfafscheiding of bijgebouwen te realiseren kan de nieuwe woning hiervan worden afgeschermd.

Het nieuwe woonerf krijgt een oppervlak van ca. 800 m², welke in verhouding staat tot het volume van de woning. Op het nieuwe woonerf is ruimte voor de nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken en waar ook het parkeren plaatsvindt. Bij de maatvoeringen voor de nieuwe woning is aangesloten bij de maatvoeringen die nu ook in het gebied gelden. De goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 6 en 10 meter. Een strook landschapstuin scheidt dit nieuwe woonerf van het bestaande woonerf aan de Biezen 102. De gronden ten zuiden daarvan, een strook van ca. 200 m² wordt toegevoegd aan deze bestaande woning, waardoor hier een woonerf met een gebruikelijke oppervlak van ca. 1.000 m² ontstaat.

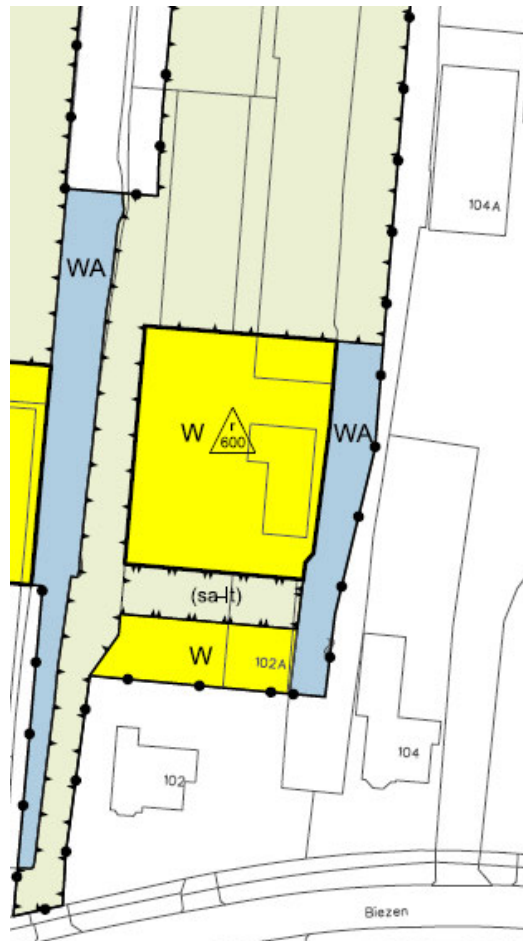
Daarnaast wordt het noordelijkste kadastrale perceel (B 5574) toegevoegd aan het woonerf van de woning Rijnveld 45. Het huidige woonerf is met ongeveer 400 m² namelijk tamelijk klein. De woning heeft een gebruikelijk voorerf, maar het achtererf is erg ondiep. Dit laatste wijkt af van de grenzen van de naastgelegen woonerven. Door de ondiepe achtertuin is er ook onvoldoende ruimte om op een goede wijze een bijgebouw te realiseren. Daarom wordt aan het perceel B 5574 aan het bestaande woonerf toegevoegd. Hierdoor krijgt het woonerf een passend oppervlak van ca. 830 m² en waarvan de achtergrens in dezelfde lijn ligt als de naastgelegen woonerven. Een dergelijk erf past ook beter bij het bestaande landschap.

De ruimtelijke kwaliteit verbetert per saldo doordat het riante oppervlak aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Tevens worden de ruime bebouwingsmogelijkheden in

het bestemmingsplan geschrapt, waardoor het perceel niet meer voor intensieve sierteelt kan worden gebruikt en alleen nog extensieve sierteelt mogelijk is. Op het perceel kunnen geen milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden en dat is gunstig voor de omliggende woningen. Mogelijk ontstaat door het slopen van de bedrijfsbebouwing over de sloot ook een beter zicht naar het achterliggende sierteeltperceel. Met het plan wordt tevens het typisch Boskoopse karakter behouden.



Afbeelding plangebied (rood)



Afbeelding situatie Biezen 102A



Afbeelding nieuwe situatie Rijneveld 45

Biezen 140-142B



Aan de Biezen 142B is kwekerij gevestigd. Deze is direct achter de woningen Biezen 140 en 142 gelegen. De kwekerij is ontsloten via een inrit die tussen deze woningen in ligt. Direct achter deze woningen staan meerdere schuren, loodsen en kassen. Daarachter liggen kweekvelden, die helemaal doorlopen tot de dwarswetering. Hier zijn de percelen verbonden met de noordelijk gelegen sierteeltpercelen, die helemaal doorlopen tot het Rijnveld. Dit is het gevolg van de samenvoeging van twee voormalige bedrijven.

De eigenaren willen graag de Ruimte-voor-ruimte-regeling toepassen op een deel van de percelen aan de Biezen. In dat kader wordt op die gronden alle bedrijfsbebouwing en sierteeltvelden gesaneerd. Tevens worden de mogelijkheden voor intensieve sierteeltbedrijven met bijbehorende bedrijfsbebouwing in het bestemmingsplan geschrapt. Hierdoor zullen er op deze gronden geen grote hinderlijke bedrijfsactiviteiten meer kunnen plaatsvinden en dat is gunstig voor de twee naastgelegen woningen. Omdat na de sanering geen sierteelt meer is toegestaan, geldt hier de factor van 2,25 ha.

Het plangebied waarop de Ruimte-voor-ruimte-regeling wordt toegepast bestaat uit de kadastrale percelen B4200, B4418 en B5707, welke een oppervlak hebben van in totaal 7.186 m². Op deze percelen geldt de bestemming 'Agrarisch'. Op de percelen zijn meerdere bedrijfsgebouwen (499 m²) en kassen (1.700 m²) aanwezig, welke alle worden gesloopt. Daarnaast worden de bestemmingsplanmogelijkheden voor sierteeltbedrijven met bijbehorende bedrijfsbebouwing, waaronder kassen, geschrapt. Door deze sanering van ontstaat 1,096 bouwcontingent voor een compensatiewoning. Een overzicht van het bouwcontingent is hieronder bijgevoegd. De initiatiefnemers willen graag twee woningen van 500 m² op het perceel realiseren. Hiervoor is 1,33 bouwcontingent nodig. De initiatiefnemers zetten hun bouwcontingent volledig in en kopen het overig benodigde bouwcontingent bij van een nader te bepalen saneringsproject.

Perceel	Opp. gebouwen (factor 1.000 m ²)	Opp. kas (factor 5.000 m ²)	Opp. sierteeltgrond (factor 22.500 m ²)	Opp. sierteeltgrond (factor 30.000 m ²)	Bouw- contingent
B 4200	249 m ²	1.700 m ²	m ²	m ²	
B 5707	250 m ²	m ²	m ²	m ²	
B 4418	m ²	m ²	m ²	m ²	
Totaal	499 m ²	1.700 m ²	5.786 m ²	m ²	1,096

Er is onderzocht op welke wijze de nieuwe woningen kunnen worden ingepast in het landschap en het bebouwingslint van de Biezen. Het perceel is net als andere percelen in het gebied smal en langgerekt. Aan weersijden is een lengtesloot aanwezig. Er is sprake van een typische veenweide verkaveling. Halverwege de polder ligt een hoofdwatgang die de percelen van de kwekerij van elkaar scheiden. Ter hoogte hiervan splitst de hoofdwatgang in een oostelijke en zuidelijke richting. In oostelijke richting stopt de hoofdwatgang, maar in zuidelijke richting loopt deze door langs de westzijde van het perceel en komt nabij de bestaande woningen uit op een wat ruimere waterpartij. Deze waterpartij heeft een bijzondere vorm en wijkt af van het reguliere slotenpatroon.

Aan de zijde van de Biezen staan aan weersijden van de inrit (bedrijfs)woningen. Daar weer naast zijn ook (bedrijfs)woningen aanwezig met daarachter bebouwing van sierteeltbedrijven. Naast het oostelijk gelegen sierteeltbedrijf staan in de hoek van de Biezen en de Goudse Rijkweg meerdere woningen. Deze staan achter de lintbebouwing aan deze straten. Ook ten noorden daarvan zijn drie nieuwe woningen voorzien. Hierdoor is er meer woonbebouwing aanwezig dan elders in het bebouwingslint van de Biezen en is sprake van een meer bebouwd en dorps karakter.

Vanwege de behoefte aan het realiseren van twee nieuwe woningen en het verbinden van de sierteeltpercelen is een landschappelijke schets opgesteld. De structuur van het landschap is daarbij als uitgangspunt genomen. Vanwege de huidige bebouwing in het landschap is er bewust voor gekozen om de nieuwe woningen in de tweede lijn te situeren en de kavels te laten verspringen. Dit zorgt tevens voor de nodige lucht en ruimte tussen de kavels. Hierdoor ontstaat tevens ruimte voor parkeren in een groene setting.

Voor een goede verkaveling voor het sierteeltbedrijf is het van belang dat de dwarssloot (hoofdwatgang) wordt gedempt, zodat er een aaneengesloten kavel ontstaat. Vanuit het oogpunt van de waterhuishoudelijk is dit mogelijk omdat de functie als hoofdwatgang daar eindigt. Dit kan dan ook in het landschap tot uiting komen. Ter compensatie voor de demping wordt tussen het sierteeltbedrijf en de nieuwe woningen en nieuwe en wat grotere waterpartij gegraven. Daarmee sluit deze aan op de bestaande waterpartij naast de bestaande woningen. De nieuwe waterpartij zorgt tevens voor een ruime buffer tot de sierteeltpercelen.

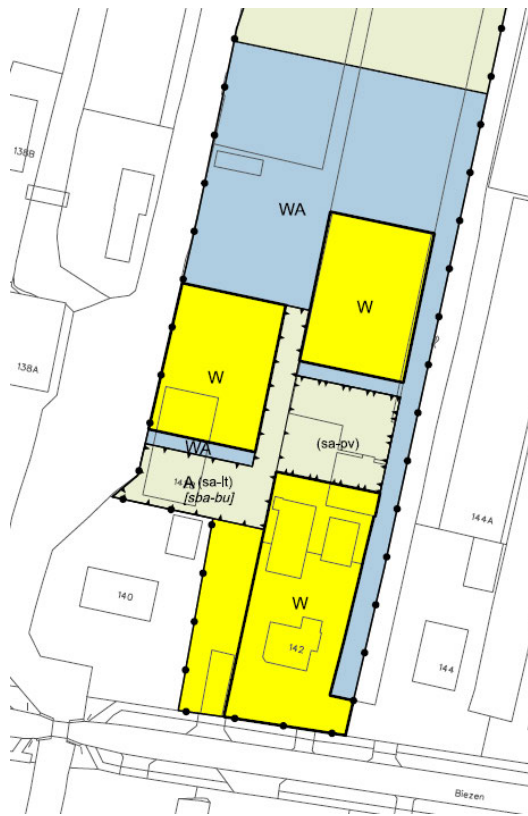
De nieuwe woonerven krijgen een oppervlak van ca. 670 m² en staan daarmee in verhouding tot de woningen van 500 m³. Een standaard Ruimte-voor-ruimte-woning bedraagt namelijk 750 m³ en waarbij het woonvlak maximaal 1.000 m² mag bedragen. De nieuwe woonerven liggen ter hoogte van de huidige bebouwing op het perceel en staan niet verder naar achteren dan de bebouwing in de omgeving. Op de woonerven is ruimte voor de nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken. Tevens is wat ruimte gehouden tussen de bestaande en nieuwe woningen in. Die ruimte wordt gebruikt voor een nieuwe dwarssloot, een groenstrook en parkeren in een groene setting. Tevens kan het woonerf van de bestaande woning nummer 142 iets worden vergroot tot een gebruikelijke omvang van 1.000 m². Hieronder is een schets toegevoegd. Bij de maatvoeringen voor de nieuwe woning is aangesloten bij de maatvoeringen die nu ook in het gebied gelden. De goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 6 en 10 meter. De bestaande inrit aan de Biezen zal de nieuwe woningen ontsluiten.

De ruimtelijke kwaliteit verbetert per saldo doordat de bestaande riante en aaneengesloten bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats twee vrijstaande woningen komen. Tevens worden de mogelijkheden in het bestemmingsplan voor intensieve sierteeltbedrijven met bijbehorende ruime bebouwingsmogelijkheden geschrappt. Hierdoor

kunnen er geen milieuhinderlijke activiteiten meer plaatsvinden en dat is gunstig effect voor de omliggende woningen. Tevens worden de woningen door de nieuwe waterpartij een ruimtelijk passende wijze gescheiden van de achterliggende sierteeltpercelen. Het plan draagt op deze bij aan de ambitie om het typisch Boskoopse karakter te behouden en te versterken.



Afbeelding plangebied (rood)



Afbeelding nieuwe situatie

Laag Boskoop naast 3



Aan het Laag Boskoop tussen de woning nummer 3 en het sierteeltbedrijf nummer 11 ligt een smal en langgerekte strook grond. Het perceel bestaat vooral uit grasland met kavelpaden en halverwege wat verharding. Achterop het perceel is recent een waterpartij gegraven. Voorheen was het perceel voor sierteelt in gebruik en was er ook bedrijfsbebouwing en kassen aanwezig. Al eerder is dit sierteeltbedrijf in het kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling gesaneerd via het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop – vierde actualisatie. In verband met een plan voor collectieve waterberging in combinatie met drijvende zonnepanelen is in dat bestemmingsplan aan het perceel de bestemming ‘Water’ met de aanduiding ‘zonneweide’ toegekend.

Hierna is gewerkt aan de planontwikkeling voor waterberging en drijvende zonnepanelen. De waterberging is inmiddels gerealiseerd. Helaas bleken de drijvende zonnepanelen niet haalbaar, omdat het terug leveren van de stroom aan het net vanaf die locatie niet mogelijk bleek. Het was evenmin financieel mogelijk om dat alsnog te creëren. Hierdoor heeft de beoogde stichting voor de exploitatie laten weten geen kansen te zien om voor het realiseren van het idee.

Hierna heeft de eigenaar nagedacht over een andere invulling en gebruik van het perceel. Daarbij zijn meerdere ideeën bedacht. De eigenaar wil daarbij rekening houden met de omgeving en het landschap. In dat kader zijn een aantal plannen zijn afgefallen vanwege de impact op de omgeving. Hierdoor is de eigenaar uitgekomen op het oorspronkelijk plan, namelijk het bouwen van één woning. Dit heeft de minste impact op omgeving.

De eigenaar wil één woning van 750 m³ realiseren halverwege het perceel, waar voorheen bedrijfsbebouwing heeft gestaan. Om de woning mogelijk is één bouwcontingent nodig. Het is op dit moment nog niet duidelijk op welke wijze dit bouwcontingent tot stand komt. Het is mogelijk dat bouwcontingent van de sanering van het betreffende perceel wordt ingezet met aanvullend bouwcontingent binnen de sierteeltcontour of dat het gehele bouwcontingent wordt verworven van een sanering elders binnen het sierteeltgebied. In het laatste geval zal de eigenaar mogelijk gebruik maken het bouwcontingent van de Biezen 101A, dat ook deel uitmaakt van dit wijzigingsplan. Derhalve is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat als voorwaarde stelt dat er vooraf sprake dient te zijn van voldoende bouwcontingent.

Het zuidelijke deel van het perceel is erg smal en sluit aan op de rijbaan. Op dit deel ligt een kavelpad naar achteren toe. Ten oosten hiervan bevindt zich een houtakker. Verderop in het gebied zijn nog enkele andere houtakkers aanwezig. In noordelijke richting wordt het perceel wat breder. In het noordelijk deel van het perceel is nog niet zo lang geleden een nieuwe waterpartij gegraven. De percelen in de direct omgeving hebben net als het plangebied wat andere vormen dan de reguliere verkaveling, maar het veenweidelandschap is desondanks nog wel herkenbaar. Het perceel ligt tussen de bebouwingsstrook langs de Gouwe en de westelijk gelegen sierteeltbedrijven. De woonbebouwing heeft dan ook een kleinere korrel dan de bebouwing op de sierteeltpercelen.

Voor het plan voor de nieuwe woning is een landschappelijke schets opgesteld. Daarbij is de structuur van het perceel als uitgangspunt genomen. Tevens is een analyse van de huidige bebouwing gemaakt. Aan de oostzijde wordt de lijnbebouwing langs de Gouwe in noordelijke richting uitgebreid en aan de westzijde is bedrijfsbebouwing van het sierteeltbedrijf aanwezig dat redelijk ver het gebied in staat. De nieuwe woning is zodanig gesitueerd dat deze niet veel verder staat dan de naastgelegen bedrijfsbebouwing. Hierdoor past de nieuwe woning in het bestaande landschap. Langs het kavelpad worden bomenrijen aangeplant, waardoor er een oprijlaan ontstaat. Over deze oprijlaan blijft zicht vanaf de rijbaan bestaan. Om de woning nog meer landschappelijk in te passen worden aan weerszijden van de woning nieuwe houtakkers en rondom enkele natuurlijke graskades toegevoegd.

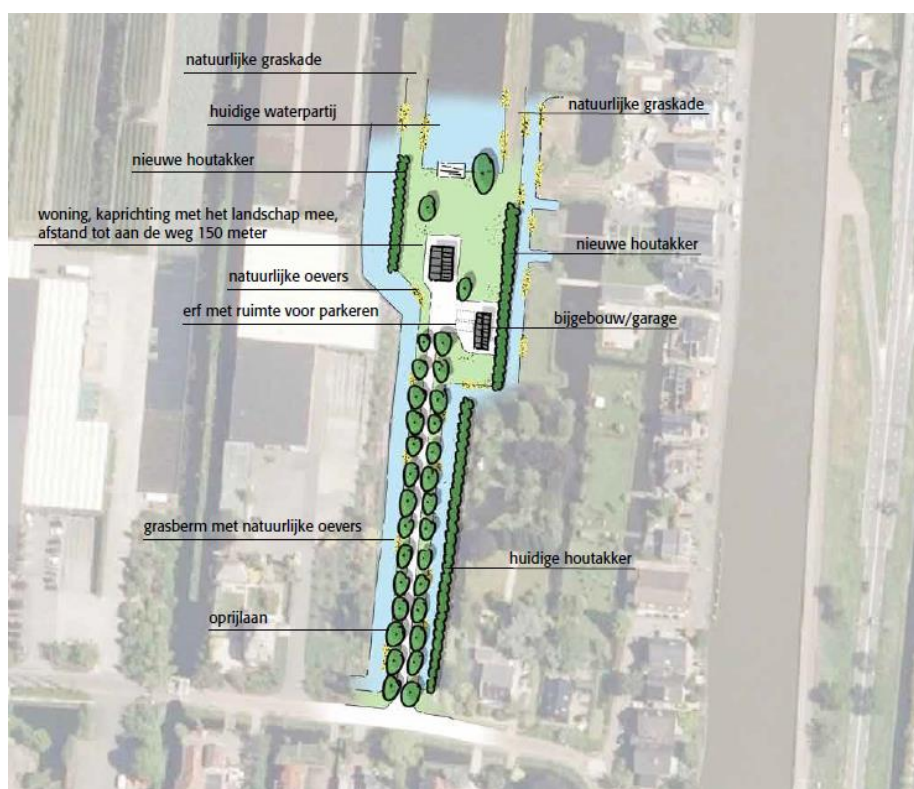
Het nieuwe woonerf krijgt een oppervlak van ca. 1.000 m², zoals gebruikt bij Ruimte-voor-ruimte-woning van 750 m³. Het idee is om een bijgebouw schuin voor de nieuwe woning te plaatsen met daar tussenin een erf. Naast het bijgebouw is ruimte voor parkeren. De ruimte rondom dit erf blijft zo veel als mogelijk groen. Hieronder is een impressie toegevoegd.

Het woonerf sluit daarmee aan bij de bestaande woonfuncties langs de Badhuisweg en het Laag Boskoop. Aan de Badhuisweg zijn recent ook meerdere nieuwe woningen gebouwd. Bij de maatvoeringen voor de nieuwe woning is aangesloten bij de maatvoeringen die nu ook in het gebied gelden. De goot- en nokhoogte zullen niet meer bedragen dan 6 en 10 meter.

De ruimtelijke kwaliteit verbetert per saldo doordat het voormalige sierteeltbedrijf op het perceel al eerder is gesaneerd. Hierbij is de riant bedrijfsbebouwing gesloopt. Er wordt één woning gerealiseerd, waardoor het oppervlak aan bebouwing aanzienlijk is afgenomen. Op het perceel kunnen ook geen milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Dit heeft een gunstig effect voor de omliggende woningen. Bovendien worden maatregelen genomen om de nieuwe woning goed in het landschap in te passen. Het plan draagt op deze bij aan de ambitie om het typisch Boskoopse karakter te behouden en te versterken.



Afbeelding eigendommen met oppervlakten



Afbeelding impressie van de inrichting

Rijneveld 17



Aan het Rijneveld 17 ligt een langgerekt perceel waarop sierteelt is toegestaan. Het perceel is ca. 345 meter lang en gemiddeld 25 meter breed en loopt helemaal door tot aan de dwarswetering. Aan de westzijde ligt een houtakker van ca. 3 meter breed, welke bestaat uit wilgen, elzen en essen. In het noordelijk deel is de houtakker inmiddels vastgegroeid aan het sierteeltperceel. Halverwege het perceel staat een bedrijfswoning met een kleine loods. De bedrijfswoning betreft een voormalige schuur van de kwekerij welke in 1964 is verbouwd en uitgebreid tot een bedrijfswoning welke mag worden bewoond op grond van het overgangsrecht. Verder is er geen bebouwing op het perceel aanwezig. Ten oosten is ook een sierteeltperceel aanwezig. Dit perceel ligt globaal tussen de woningen Rijneveld 17 en 19. Op het perceel zijn wat sierteelt ondersteunde voorzieningen aanwezig, maar geen bedrijfsgebouwen. Aan weerszijden van het perceel is een houtakker aanwezig.

Door pensionering is het perceel vanaf eind jaren '90 niet meer in gebruik voor de sierteelt. Door ouderdom is het onderhoud sterk vermindert en waardoor het perceel een verwilderde indruk geeft. Wel is er aandacht geweest voor de moerplanten op de kwekerij. Deze oude rassen voor de stek staan verspreid over de kwekerij. De meeste moerplanten staan rond de woning. Er is geen of slechte beschoeiing aanwezig (geen asbest). Dit zorgt voor afkalving aan de zuidoostkant van de kwekerij. De grond op het volledige perceel is sterk ingeklonken en heeft een beperkte drooglegging.

Het plan is om het perceel weer voor sierteelt te gaan gebruiken, maar dan voor extensieve teelt. Het perceel vraagt immers een te grote investering om weer te gaan functioneren als modern sierteeltbedrijf. Daarom wil de eigenaar graag de Ruimte-voor-ruimte-regeling toepassen. In dat kader worden de mogelijkheden in het bestemmingsplan voor intensieve sierteelt met bijbehorende bebouwing geschrapt. Omdat na de sanering alleen nog extensieve sierteelt is toegestaan, geldt hier de factor van 3 ha.

Het plangebied waarop de Ruimte-voor-ruimte-regeling wordt toegepast bestaat uit de kadastrale percelen B 4470 en B 6481. Op de percelen geldt de bestemming 'Agrarisch', maar op een smalle stroken met de bestemming 'Natuur'. Het oppervlak van de agrarische bestemming bedraagt 13.682 m² en wordt meegerekend. Het oppervlak van de

natuurbestemming wordt uiteraard niet meegerekend. Er zijn verder geen bedrijfsgebouwen of kassen aanwezig. Door deze sanering van ontstaat 0,456 bouwcontingent voor een compensatiewoning. Dit bouwcontingent wordt gereserveerd voor een ander project.

Vanwege de huidige staat van het perceel is er een projectplan opgesteld om het perceel weer voor extensieve sierteelt te gaan gebruiken. Relevant is dat op het westelijke perceel (Rijneveld 17) er vanaf de negentiende eeuw een traditionele vollegrondskwekerij was gevestigd waar tussen de twee windakkers met name Rododendrons en Magnolia's werden gekweekt. Sinds 1964 is er ook sprake van een bedrijfswoning, die op grond van het overgangsrecht mag worden bewoond. Het oostelijke perceel is ook al lange tijd in gebruik voor de sierteelt. De wens is om de percelen zo groen en passend mogelijk bij het typisch Boskoopse karakter te houden en een positieve bijdrage te leveren aan de ambities voor het transformatiegebied.

Het projectplan voorziet in het extensiveren van de sierteeltfunctie, het bestemmen van de bedrijfswoning, behoud en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, het verbeteren van de biodiversiteit en het uitbreiden van het oppervlaktewater. Het westelijke perceel leent zich uitstekend voor het behouden en uitbreiden van de collectie moerplanten die voor raszuivere stek kunnen zorgen. Ook is er ruimte voor vollegrondsteelt waar de bijzondere en zeldzame soorten of vormen gekweekt kunnen worden. Op het zuidelijke deel kan inheems, autochtoon moedermateriaal groeien, dat zaad levert voor het aanplanten van inheemse landschapstuinen. Op het oostelijke perceel kan worden gekoppeld aan het westelijke perceel. Doel is om hier de sierteelt ook verder te extensiveren. Hier is ruimte voor verdere uitbreiding van moerplanten, inheems plantmateriaal en raszuiver stek voor de sierteelt. De percelen worden verbonden middels een wit bruggetje dat zo kenmerkend is voor het Boskoopse sierteeltgebied. Uitgangspunt voor de kwekerij is dat er op volle grond zonder bestrijdingsmiddelen gekweekt wordt.

De huidige bedrijfswoning wordt al 60 jaar onafgebroken bewoond om de omliggende sierteeltkwekerij te onderhouden. De bedrijfswoning is echter nooit in het bestemmingsplan opgenomen, terwijl deze wel in WOZ-registratie als zodanig is aangeduid. Omdat er sprake is van een al lang bestaande situatie krijgt de woning in dit wijzigingsplan een passende aanduiding als plattelandswoning. Op dit moment wordt de bewoning van de bedrijfswoning voortgezet. Mocht in de toekomst nieuwbouw van de bedrijfswoning plaatsvinden dan zal nieuwbouw plaatsvinden op een passende locatie op basis van landschap en cultuurhistorie in afstemming met de gemeente.

De bestaande sloot tussen kwekerij en houtakker wordt hersteld om zo de doorstroming te verbeteren. Aan de kwekerij zijde wordt anderhalve meter afgegraven om extra waterberging in het transformatiegebied te verkrijgen. Hierdoor blijft een goede verhouding tussen houtakker en kwekerij aanwezig. Langs het water zal rond de kwekerij een flauwe oever worden aangelegd, welke wordt afgewisseld met een plasberm op enkele locaties. De natuurvriendelijke oevers hebben, naast een bergende werking bij piekmomenten (buien), een zuiverende werking op de waterkwaliteit.

De huidige houtakker wordt weer in cultuur genomen. Dit houdt in dat er een achtjarige hakhout cyclus op de akker zal plaatsvinden om deze voor de toekomst te behouden. Daarmee wordt het oude ontginningspatroon weer zichtbaar en de zichtlijn vanaf het Rijneveld over de sloot het sierteeltgebied in hersteld. De natuurvriendelijke oever rond de kwekerij past bij het oude beeld van de gras oevers die voor de komst van de beschoeiing rond de kwekerijen lagen.

De houtakker biedt ruimte aan veel soorten dieren en planten. Door de sloot weer te herstellen wordt de akker geïsoleerd van de kwekerij. Dit geeft meer rust aan broedvogels. Het hakken van de houtakker zorgt voor mooie stoven en knotten die ruimte bieden aan bijvoorbeeld de steenuil die in de nabij gelegen polder Steekt voorkomt. Maar ook andere vogels, zoals wilde eend en merel, maken graag gebruik van de schuilgelegenheid op de houtakker.

De aanleg van natuurvriendelijke oevers zorgt voor bloemrijke overgangen tussen land en water. Deze natuurlijke oeverbescherming biedt leefruimte aan kleine insecten, kikkers en zelfs ringslangen. Door op verschillende plekken plasbermen aan te leggen kunnen ook vissoorten eieren afzetten. Dit bevordert de visstand in de polder en daarmee de waterkwaliteit. Aansluitend op de oevers kunnen verschillende schrale grasstroken worden beheerd om de bloemrijkdom en daarmee insectenrijkdom te vergroten. Hoe meer insecten, hoe meer vogels en andere dieren.

Het baggeren en herstellen van het doorstromingsprofiel bevordert het slootleven. Ondergedoken waterplanten en drijvende waterplanten profiteren van waterdiepte. Deze soorten zorgen voor verbetering van de waterkwaliteit.

De ringslang legt zijn eieren in broedhopen. Deze kunnen op verschillende plekken op de kwekerij worden aangelegd met het slootschoningsmateriaal en maaisel van de natuurvriendelijke oevers. In het najaar kunnen deze hopen voor bemesting op de kwekerij worden gebruikt. Daarmee is er een gesloten systeem op de kwekerij.

De ruimtelijke kwaliteit verbetert per saldo doordat de mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen en kassen voor intensieve sierteelt worden geschrapt uit het bestemmingsplan. Hierdoor kunnen er geen milieuhinderlijke activiteiten meer plaatsvinden wat een gunstig effect heeft voor de omliggende woningen. Door het perceel geschikt te maken en weer te gaan gebruik voor extensieve sierteelt wordt het typisch Boskoopse karakter versterkt. Bovendien leidt het investeren in diverse maatregelen tot versterking van de landschappelijke-, natuurlijke- en cultuurhistorische waarden alsmede de waterhuishouding ter plaatse.



Afbeelding inrichtingsschets bij projectplan

2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

De percelen binnen het plangebied liggen alle binnen het aangewezen boom- en sierteeltconcentratiegebied en maken deel uit van het veenweidelandschap. Hier is sprake van een typische veenweideverkaveling dat gekenmerkt wordt door lange smalle percelen en met veel lengtesloten. Incidenteel komen hier landschappelijke elementen voor, zoals windakkers. De bebouwingslinten volgen de oude ontginningslijnen en hier zijn vaak de rijbanen aanwezig. De (bedrijfs)woningen en de bedrijfsgebouwen staan overwegend in de lengterichting van het perceel. Incidenteel staan er woningen dwars op het perceel. Door bedrijfsbebouwing en nieuwe compensatiewoningen is tevens sprake van bebouwing in de tweede lijn. Hier staan doorgaans ook de kassen. De gronden daarachter zijn ingericht als kweekvelden. Enkele percelen aan de rijbaan zijn nog (deels) vrij van bebouwing, zodat hier sprake is van een doorzicht. Deze percelen lenen zich soms wel voor een nadere invulling van het lint, waarbij de gebiedskwaliteiten behouden kunnen blijven. De gebieden bestaan uit hoofdzakelijk uit sierteeltbedrijven met daaraan gerelateerde functies en woningen, maar er komen ook andere functies voor, zoals niet agrarische bedrijven.

Voor het veenweidelandschap is het volgende van belang:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.

Voor de linten is het volgende van belang:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Met de visie 'Een nieuwe waarde' is een nieuw toekomstperspectief voor de betreffende transformatiegebieden geschetst, dat ruimte biedt voor het toevoegen van woonpercelen in combinatie met sierteelt (gerelateerde) functies, waarmee het typische Boskoop karakter met (woon)bebouwing in het lint met daarachter een sierteeltfunctie wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Om dit te bereiken kan de 'Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop' als instrument worden gebruikt. Deze regeling is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Boskoop – vierde actualisatie". Het uitgangspunt van deze regeling is dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt en de ontwikkelingen aansluiten op de waarden en kwaliteiten van het gebied. Ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit bevat de Ruimte-voor-ruimte-regeling meerdere voorwaarden.

Om de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden te behouden en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren is het bestaande landschap en het stedenbouwkundige karakter van de bebouwingslinten als uitgangspunt gehanteerd bij het uitwerken van de

plannen. In enkele gevallen is tevens een landschappelijke analyse en/of inrichtingsschets opgesteld. Hierbij is ook rekening gehouden met de uitgangspunten die gehanteerd zijn voor het eerdere project met toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling buiten het aangewezen boom- en sierteeltconcentratiegebied. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de situering en omvang van de woonerven, de maatvoeringen van de compensatiewoningen en landschappelijke inrichtingsmaatregelen. In hoofdstuk 2.2 is per ontwikkeling beschreven op welke wijze met deze aspecten rekening is gehouden en op welke wijze ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Hieruit blijkt dat de waardevolle verkavelingsstructuur blijft behouden en de nieuwe woningen en functies zorgvuldig in het landschap en het bebouwingslint worden ingepast. Bij de plannen vervallen geen bestaande doorzichten en daar waar wenselijk zijn maatregelen genomen ten behoeve van een verdere landschappelijke inpassing.

3 Toetsing wijzigingsregels

Het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, eerste tot en met vierde actualisatie, bevat wijzigingsbevoegdheden met voorwaarden voor het toepassen van de Ruimte-voor-ruimte-regeling (artikel 27.5) en het omzetten van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen (artikel 27.1). Indien gebruikt wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheden dient te worden voldaan aan de betreffende voorwaarden. Daarom zijn de ontwikkelingen hieronder getoetst aan de voorwaarden van die wijzigingsbevoegdheden.

3.1 Ruimte-voor-ruimte

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid kan het college het bestemmingsplan onder voorwaarden wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch' (onbebouwd/zonder bouwvlak), 'Agrarisch met waarden (onbebouwd/zonder bouwvlak)' en/of 'Water' en onder toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling ter compensatie één of meerdere compensatiewoningen toekennen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. *het bestaande agrarische bedrijf is/wordt ter plaatse volledig beëindigd en de bestaande agrarische bestemming wordt van het perceel afgehaald en de aanwezige milieurechten (melding/vergunning) die op het bedrijf rusten, worden beëindigd;*
- b. *initiatiefnemer toont aan dat een bedrijf op de huidige locatie onvoldoende bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Hierover kan advies worden ingewonnen bij een agrarisch deskundige;*
- c. *initiatiefnemer toont aan dat de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling leidt tot een 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit';*
- d. *'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit' betekent voor boom -en sierteeltpercelen dat wordt voldaan aan de beleidsregels zoals opgenomen in de door de raad op 23 februari 2017 vastgestelde 'Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop' dan wel een opvolgende herziening van deze beleidsregels;*
- e. *compensatie vindt plaats in de vorm van woningbouw. Eventueel is medewerking mogelijk aan een combinatie van wonen-werken of recreatie(woning). Bij woningbouw dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke woonvisies. Daarnaast worden in principe niet meer woningen toegestaan dan noodzakelijk is om het amoveren (of eventueel verplaatsen) van de bedrijfsactiviteiten te kunnen realiseren;*
- f. *voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen mag één compensatiewoning (met een inhoud van maximaal 750 m3) worden gebouwd voor iedere te saneren 1.000 m2 gebouwen (boven peil), 5.000 m2 kassen of 2,25 ha boom-en sierteeltgrond dan wel het aantal compensatiewoningen op basis van een op dat moment gangbare berekeningswijze die recht doet aan de daardoor te verkrijgen ruimtelijke kwaliteitsverbetering;*
- g. *bij een (sierteelt)perceel dat geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen het sierteeltconcentratiegebied, komen voor de bouw van compensatiewoningen uitsluitend de locaties in aanmerking, zoals rood omkaderd weergegeven op bijlage 1 van deze regels. In aanvulling daarop gelden de volgende voorwaarden:*
 1. *de bestemming 'Wonen' kan niet worden toegekend aan een perceelgedeelte dat binnen het sierteeltconcentratiegebied is gesitueerd, tenzij daarmee geen courant areaal boom- en sierteeltgebied verloren gaat en de nieuwe functie geen onevenredige beperkingen oplegt aan het functioneren van het boom- en*

- sierteeltgebied. Het aantal woningen dat binnen in het sierteeltconcentratiegebied van het plangebied mag worden gerealiseerd bedraagt voorts maximaal 15;*
- 2. de bestemming 'Agrarisch met waarden (onbebouwd/zonder bouwvlak)' kan alleen worden toegekend aan een perceelgedeelte dat buiten het sierteeltconcentratiegebied is gelegen;*
 - 3. er mogen maximaal 25 compensatiewoningen worden gerealiseerd, met een maximum van 8 woningen per jaar;*
 - 4. percelen binnen het sierteeltconcentratiegebied komen niet in aanmerking voor de bouw van een of meerdere compensatiewoningen die ontstaan door sanering van percelen en/of daarop aanwezige bebouwing buiten het sierteeltconcentratiegebied;*
 - h. bij de toekenning van de bestemming 'Water' ten behoeve van geclusterde waterberging zijn de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 27.6, tevens van toepassing;*
 - i. het verkrijgen van een bouwrecht voor een compensatiewoning via saldering (het samenvoegen van bebouwing/bedrijfsoppervlak op afzonderlijke percelen) is mogelijk.*

Toetsing ontwikkelingen

De motivering aan de voorwaarden van de Ruimte-voor-ruimte-regeling is bij alle ontwikkelingen in dit wijzigingsplan hetzelfde. Daarom is hieronder één toetsing voor alle Ruimte-voor-ruimte-ontwikkelingen opgenomen.

- a. het bestaande agrarische bedrijf is/wordt ter plaatse volledig beëindigd en de bestaande agrarische bestemming wordt van het perceel afgehaald en de aanwezige milieurechten (melding/vergunning) die op het bedrijf rusten, worden beëindigd;*

In de gemeentelijke visie is voor intensieve sierteeltbedrijven in transformatiegebieden ruimte geboden om te transformeren naar een extensieve kwekerij en een compensatiewoning toe te voegen. Daarbij is aangegeven dat de Ruimte-voor-ruimte-regeling als instrument kan worden ingezet. Vervolgens is deze regeling met dit doel als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. De Ruimte-voor-ruimte-regeling wordt op deze wijze toegepast op de betreffende percelen. De mogelijkheden voor intensieve sierteeltbedrijven met bijbehorende riante bedrijfsbebouwing, waaronder loods en kassen, zijn via dit wijzigingsplan geschrapt. De bijbehorende milieurechten dienen vervolgens te worden aangepast aan het nieuwe gebruik. Indien sprake is van een andere functie, zoals wonen, water of grasland, komen deze milieurechten geheel te vervallen. In enkele gevallen is in de nieuwe situatie conform de visie 'Een nieuwe waarde' alleen nog extensieve sierteelt mogelijk, bijvoorbeeld teelt in de open lucht.

- b. initiatiefnemer toont aan dat een bedrijf op de huidige locatie onvoldoende bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Hierover kan advies worden ingewonnen bij een agrarisch deskundige;*

De integrale visie op transformatiegebieden in de Greenport regio Boskoop "Een Nieuwe Waarde" bevat een uitgebreide toelichting op de huidige situatie in de aangewezen sierteeltgebieden en waarom deze voor transformatie in aanmerking komen. Vervolgens is in het geldende bestemmingsplan bepaald dat in die gebieden deze Ruimte-voor-ruimte-regeling kan worden toepast. Alle percelen zijn gelegen in zo'n transformatiegebied. Op basis van de beschrijving in de visie en het bestemmingplan is voldoende duidelijk dat dit sierteeltbedrijf slecht bereikbaar is, invloed ondervindt van dichtbij gelegen woonpercelen en onvoldoende bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Dit blijkt ook wel uit de huidige inrichting van de (ontsluitings)wegen, de huidige smalle inrit en de korte afstand tot de omliggende woningen.

- c. *initiatiefnemer toont aan dat de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling leidt tot een 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit'; en*
- d. *'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit' betekent voor boom -en sierteeltpercelen dat wordt voldaan aan de beleidsregels zoals opgenomen in de door de raad op 23 februari 2017 vastgestelde 'Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop' dan wel een opvolgende herziening van deze beleidsregels;*

Zes boom- en sierteeltbedrijven passen in dit wijzigingsplan de Ruimte-voor-ruimte-regeling toe. Deze percelen liggen alle binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop. De 'Ruimte-voor-ruimte-regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied' bevat een aantal uitgangspunten waar een ontwikkeling aan moet voldoen, waaronder: bedrijfsbeëindiging, compensatiewoningen (met bepaalde omvang) in/nabij woongebied, toename van ruimtelijke kwaliteit, behoud van waarden, voorkomen van belemmeringen voor de omgeving, etc. Deze zijn betrokken bij de planontwikkeling op percelen. In hoofdstuk 2.2 is per ontwikkeling beschreven op welke wijze hier rekening mee is gehouden. In hoofdstuk 5.6 is nader ingegaan op de richtafstanden in het kader van de publicatie Bedrijven & Milieuzonering.

- e. *compensatie vindt plaats in de vorm van woningbouw. Eventueel is medewerking mogelijk aan een combinatie van wonen-werken of recreatie(woning). Bij woningbouw dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke woonvisies. Daarnaast worden in principe niet meer woningen toegestaan dan noodzakelijk is om het amoveren (of eventueel verplaatsen) van de bedrijfsactiviteiten te kunnen realiseren;*

Bij de ontwikkelingen in dit wijzigingsplan is alleen sprake van compensatie in de vorm van woningbouw. Aan de hand van de gemeentelijke Woonvisie en de regionale woonagenda werkt Alphen aan den Rijn met een afwegingskader woningbouw teneinde goed te kunnen inspelen op de behoefteontwikkeling op de lange termijn. In het afwegingskader zijn 3 speerpunten nader uitgewerkt:

1. Voor elke kern woningbouwontwikkeling, die past bij de maat en schaal van de plek en de identiteit van de kern;
2. Woningbouwontwikkeling is toekomstbestendig, kleinschalig en voor een specifieke vraag (maatwerk);
3. Duurzame woonkwaliteit.

De compensatiewoningen in dit wijzigingsplan landen op locaties in of nabij bestaande bebouwingslinten. Deze locaties lenen zich dan ook goed voor nieuwe woningbouw. De visies van de gemeente zetten ook in op het benutten van bestaand bebouwd gebied en de bebouwingslinten en omgeving. De nieuwe woningen hebben ook een volume (500 en 750 m³) dat past in het gebied en hier voorzien in een specifieke vraag. Ook op langere termijn zal behoefte blijven bestaan aan vrijstaande woningen aan de randen van het dorpsgebied en in de linten.

- f. *voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen mag één compensatiewoning (met een inhoud van maximaal 750 m³) worden gebouwd voor iedere te saneren 1.000 m² gebouwen (boven peil), 5.000 m² kassen of 2,25 ha boom-en sierteeltgrond dan wel het aantal compensatiewoningen op basis van een op dat moment gangbare berekeningswijze die recht doet aan de daardoor te verkrijgen ruimtelijke kwaliteitsverbetering;*

Hier is bij alle ontwikkelingen sprake van. Deze regeling is immers als uitgangspunt gehanteerd bij die ontwikkelingen. Dit is reeds toegelicht in het hoofdstuk 2.2 onder het kopje Ruimte-voor-ruimte-regeling en de toelichting per ontwikkeling.

g. bij een (sierteelt)perceel dat geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen het sierteeltconcentratiegebied, komen voor de bouw van compensatiewoningen uitsluitend de locaties in aanmerking, zoals rood omkaderd weergegeven op bijlage 1 van deze regels. In aanvulling daarop gelden de volgende voorwaarden:

1. de bestemming 'Wonen' kan niet worden toegekend aan een perceelgedeelte dat binnen het sierteeltconcentratiegebied is gesitueerd, tenzij daarmee geen courant areaal boom- en sierteeltgebied verloren gaat en de nieuwe functie geen onevenredige beperkingen oplegt aan het functioneren van het boom- en sierteeltgebied. Het aantal woningen dat binnen in het sierteeltconcentratiegebied van het plangebied mag worden gerealiseerd bedraagt voorts maximaal 15;

Alle percelen in dit wijzigingsplan liggen binnen het sierteeltconcentratiegebied. In overeenstemming met de voorwaarde staan alle nieuwe compensatiewoningen binnen het rood omkaderd gebied van de genoemde bijlage 1 (de transformatiegebieden).

Bij de percelen in dit wijzigingsplan gaat geen courant areaal boom- en sierteeltgebied verloren. De percelen liggen immers alle in een aangewezen transformatiegebied. Aan enkele delen van percelen wordt overeenkomstig de visie een woonfunctie toegekend. De delen die de agrarische bestemming houden kunnen in gebruik blijven voor extensieve sierteelt. Er worden zes nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Door deze zorgvuldig in te passen is geen sprake van belemmering van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Evenmin leidt dit tot onevenredige beperkingen voor het functioneren van het boom- en sierteeltgebied als geheel.

Tot slot worden er niet meer dan vijftien woningen gerealiseerd.

2. de bestemming 'Agrarisch met waarden (onbebouwd/zonder bouwvlak)' kan alleen worden toegekend aan een perceelgedeelte dat buiten het sierteeltconcentratiegebied is gelegen;

Deze bestemming is in dit wijzigingsplan niet aan de orde.

3. er mogen maximaal 25 compensatiewoningen worden gerealiseerd, met een maximum van 8 woningen per jaar;

Dit wijzigingsplan maakt 5 compensatiewoningen mogelijk. De betreffende sierteeltbedrijven zullen in wisselend tempo worden gesaneerd, waarna de realisatie van de 5 compensatiewoningen op verschillende momenten plaats zal vinden. Het is reëel te verwachten dat niet alle 6 compensatiewoningen in hetzelfde jaar worden gerealiseerd. In de regels van dit wijzigingsplan is ter waarborging bepaald dat er maximaal 8 woningen per jaar mogen worden gerealiseerd.

4. percelen binnen het sierteeltconcentratiegebied komen niet in aanmerking voor de bouw van een of meerdere compensatiewoningen die ontstaan door sanering van percelen en/of daarop aanwezige bebouwing buiten het sierteeltconcentratiegebied;

Alle nieuwe woningen worden binnen het sierteeltconcentratiegebied gerealiseerd. Bij alle is sprake van de inzet van bouwcontingent dat afkomstig is van de sanering van sierteeltpercelen die eveneens binnen het sierteeltconcentratiegebied zijn gelegen.

- h. bij de toekenning van de bestemming 'Water' ten behoeve van geclusterde waterberging zijn de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor geclusterde waterberging (zie paragraaf 3.1.2), tevens van toepassing;

Op het perceel aan de Biezen 142B wordt een nieuwe waterpartij gegraven. Dit is echter nodig vanwege een gedeeltelijke demping van een bestaande watergang. Hierbij is geen sprake van een nieuwe geclusterde waterberging.

- i. het verkrijgen van een bouwrecht voor een compensatiewoning via saldering (het samenvoegen van bebouwing/bedrijfsoppervlak op afzonderlijke percelen) is mogelijk.*

Op enkele percelen in dit wijzigingsplan is het nodig om het bouwcontingent aan te vullen om de gewenste woningen te kunnen realiseren. In hoofdstuk 2.2 per perceel aangegeven hoeveel contingent beschikbaar komt en of dit eventueel is aangevuld.

3.2 Plattelandswoningen

De verzoeken, zoals aangegeven in 2.2, zijn getoetst aan de wijzigingsregels van artikel 27.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop. Hieronder zijn de geldende regels opgesomd. Daaronder zijn de diverse ontwikkelingen individueel getoetst aan deze regels.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar 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.*

Toetsing per ontwikkeling

Rijneveld 67

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt ca. 1.730 m². Dit vlak wordt zo ruim omdat hierop een langgerekte schuur staat die bij de woning hoort. Hieromheen bevindt nog een strook tuin. De achtergrens sluit echter nog goed aan op de naastgelegen woonerven.
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt ca. 45 meter. Dit is met name het gevolg van de smalte van het perceel (ca. 21,5 meter) en de aanwezigheid van de langgerekte schuur.
- c. Het betreft een bestaande situatie die niet wijzigt.
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet. De woning en het bedrijf delen de brug naar de weg toe. Direct op het perceel scheiden de ontsluitingspaden.

- e. Dit is akkoord en de regels zijn overgenomen.
- f. Hier wordt aan voldaan, doordat de bedrijfsactiviteiten worden gecontinueerd.
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen.

Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd.

- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden de belangen van omliggende bedrijven niet geschaad.
- i. N.v.t.

Zijde 131

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt ca. 1.020 m². Dit is het bestaande woonerf.
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt ca. 1 meter en voldoet derhalve.
- c. Het betreft een bestaande situatie die niet wijzigt. De maatvoering zijn het gevolg van de riante voor- en zijtuin.
- d. De woning en het bedrijf blijven ontsloten via de bestaande inrit en het kavelpad.
- e. Dit is akkoord en de regels zijn overgenomen
- f. Hier wordt aan voldaan, doordat de bedrijfsactiviteiten worden gecontinueerd.
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen.

Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd.

- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden de belangen van omliggende bedrijven niet geschaad.
- i. N.v.t.

Zuidkade 139

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt ca. 1.310 m². Dit is het bestaande woonerf.
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de achterste grens van het bestemmingsvlak bedraagt ca. 25 meter. Het is een bestaande situatie.
- c. Het betreft een bestaande situatie die niet wijzigt. De maatvoering zijn het gevolg van bijgebouwen achter de woning en een kavelpad hier naar toe.
- d. De bedrijfskavel blijft ontsloten via de bestaande inrit van het perceel.

- e. Dit is akkoord en de regels zijn overgenomen
- f. Hier wordt aan voldaan, doordat de bedrijfsactiviteiten worden gecontinueerd.
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen.

Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd.

- h. Aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt worden de belangen van omliggende bedrijven niet geschaad.
- i. N.v.t.

4 Beleidskader

Het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, inclusief eerste tot en met vierde actualisatie, bevat een beschrijving van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, dat gold ten tijde van het opstellen van 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 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 de Visie Ruimte & Mobiliteit en de Verordening ruimte overwegend beleidsneutraal omgezet naar de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Recent is nog een herziening hiervan vastgesteld, waarin onder andere in maatwerkgebieden binnen het aangewezen boom- en sierteeltgebied meer mogelijkheden voor andere functies zijn geboden. De geringe wijzigingen hebben echter geen invloed op dit wijzigingsplan.

Transformatievisie Een nieuwe waarde

Na de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is de transformatievisie 'Een nieuwe waarde' vastgesteld. In deze transformatievisie zijn ambities opgenomen voor de benoemde transformatiegebieden. Omdat de percelen van dit wijzigingsplan deel uitmaken van een transformatiegebied, is aanvullend op de toetsing van voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden in hoofdstuk 4 hieronder wel kort ingegaan op de ambities van de transformatievisie.

Een belangrijk uitgangspunt in de transformatievisie is een leefbare omgeving in de transformatiegebieden. Daarbij is aangegeven dat bij het toevoegen van woningen via de Ruimte-voor-ruimte-regeling overwegend sprake dient te zijn van de toevoeging van een woonmilieu met een meerwaarde voor de woonkern, bijvoorbeeld in de vorm van recreatief medegebruik, en zoveel mogelijk het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

De landschappelijke structuur van lange smalle percelen met lengtesloten vormt het uitgangspunt bij de planontwikkeling. Bij de planuitwerking voor de meeste nieuwe woningen is de structuur van het perceel geheel niet gewijzigd en is rekening gehouden de bestaande houtakkers. Bij een enkel perceel is wordt water gedempt, maar weer gecompenseerd waarbij is aangesloten op de bestaande structuren van het landschap. Verder leidt de sanering van bedrijfsbebouwing en de bedrijfsactiviteiten tot minder bedrijfshinder en (zwaar) verkeer en dat komt ten goede aan de leefbaarheid in het gebied. Tevens ontstaat in voorkomend geval meer zicht op de achterliggende extensieve kweekvelden. Hierdoor kunnen deze sierteeltpercelen meer worden beleefd en wordt het typisch Boskoopse karakter versterkt.

Partiele herziening Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop

Na de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is tevens de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop (ISV) partieel herzien. Vanwege verschillende ontwikkelingen zijn sinds de vaststelling van de ISV in 2011 meerdere (deelgebieds)visies en beleidsnotities vastgesteld, sluiten enkele ambities, uitgangspunten en maatregelen niet (geheel) meer aan op de actuele inzichten over de Greenport en zijn er inmiddels uitgangspunten en maatregelen uit de ISV planologisch verankerd in bestemmingsplannen en/of reeds uitgevoerd. Daarnaast is de te nemen stap van Omgevingsvisie naar Omgevingsplan erg groot vanwege het abstractieniveau van de Omgevingsvisie. Er bestond

derhalve behoefte om de ISV deels te herzien. De aanpassingen zijn in de partiele herziening in een was-wordt tabel aangegeven en voor zover mogelijk verwerkt op de visiekaart. Ten aanzien van het thema “Op weg naar een Duurzame Greenport” zijn in de ISV de ambities gesteld tot efficiënt ruimtegebruik, waaronder bundelen, concentreren en herstructureren en om herstructureren te stimuleren. Deze laatste maatregel is in de partiele herziening aangepast. In dat kader is besloten om uitvoering te geven aan de herstructureringsvisies voor het gebied binnen de boomsierteeltcontour, zoals hierboven onder het kopje Transformatievisie Een nieuwe waarde. In de hoofdstukken hiervoor is reeds beschreven dat de wijzigingsbevoegdheid, waarvan in onderhavig wijzigingsplan gebruik wordt gemaakt, als doel heeft om herstructurering in transformatiegebied mogelijk te maken. Tevens zijn de ontwikkelingen getoetst aan de voorwaarden die daaraan worden gesteld. Het onderhavig plan is derhalve in lijn met ambities en doelstellingen van de partiele herziening van de ISV.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport (MER) wordt opgesteld. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Er kunnen meerdere aanleidingen zijn om een MER op te stellen:

- Indien de activiteit wordt genoemd in het Besluit milieueffectrapportage en uit een beoordeling blijkt dat er mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zijn;
- Indien niet kan worden uitgesloten dat de activiteit een significant effect heeft op Natura 2000 gebieden.

Onderhavig plan voorziet in de sanering van 6 sierteeltpercelen met bijbehorende opstallen en maakt de realisatie van 5 nieuwe woningen mogelijk. Daarnaast worden 4 bedrijfswoningen omgezet naar een plattelandswoning. Deze ontwikkelingen komen niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Hierdoor is geen directe plicht om een milieueffectrapport op te stellen. De ontwikkelingen kunnen echter wel worden geschaard onder de activiteit 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals opgenomen in onderdeel 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r.. In kolom 2 van dat onderdeel is de volgende m.e.r.-beoordelingsdrempel opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moet het bevoegd gezag, ook voor activiteiten die beneden de m.e.r.-beoordelingsdrempel liggen, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en of al dan niet een MER opgesteld dient te worden. Dit dient te gebeuren aan de hand van de criteria genoemd in bijlage III bij de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2011/92/EU en 2014/52/EU). Deze criteria omvatten:

- de kenmerken van het project (onder andere omvang en cumulatie);
- de locatie van het project (de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid omgeving);
- soort en kenmerken van het potentiële effect (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

Als uitgangspunt geldt dat alleen een MER hoeft te worden opgesteld, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben.

Kenmerken van de ontwikkeling

Omvang van het project

Het plan betreft onder andere het saneren van 7 sierteeltbedrijven met bijbehorende bedrijfsgebouwen, kassen en verharding. Ter compensatie hiervoor worden 6 compensatiewoningen van 500 tot 750 m³ in of nabij de bestaande bebouwingslinten gerealiseerd. De achterliggende percelen blijven in gebruik voor (extensieve) sierteelt, bijvoorbeeld teelt in de open lucht. De individuele ontwikkelingen zijn in hoofdstuk 2.2 beschreven. Daarnaast worden 4 bedrijfswoningen omgezet naar een plattelandswoning. Het totaal van alle oppervlakten samen ligt veel lager dan bovengenoemde drempelwaarden.

De cumulatie met andere projecten

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor de nieuw te bouwen woningen zijn kansen aanwezig om eventueel natuurlijke hulpbronnen te gebruiken. Die kansen zijn er met name op het moment dat de woningen worden ontworpen en gebouwd. Daar is op dit moment nog geen sprake van.

Verontreiniging en hinder

Vanwege de doelstelling van de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling tot het overgaan van het saneren van sierteeltbebouwing en de mogelijkheden in het bestemmingsplan kan worden gesteld dat de hinder als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten in zijn algemeenheid sterk wordt verminderd. Dit heeft een gunstig effect op de omliggende woningen.

Risico van ongevallen

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkelingen alsmede de locaties en de afstand ervan tot andere percelen kan worden gesteld dat er geen sprake is van een noemenswaardige toename van het risico op ongevallen.

Plaats van de ontwikkeling

Het bestaande grondgebruik

Het plangebied wordt in de huidige situatie bedrijfsmatig gebruikt voor de boom- en sierteelt met bijbehorende bedrijfswoningen.

Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratieve vermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen natuurlijke hulpbronnen aanwezig waarvan bekend is dat die bij de nieuwe ontwikkelingen zullen worden gebruikt.

Het opname vermogen van het natuurlijke milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, HA/ Richtlijngebied, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historische cultureel of archeologische gebieden van belang

Het plangebied ligt overwegend in bestaande bebouwingslinten in het buitengebied. Gevoelige natuurgebieden of andere gebieden die wettelijk zijn beschermd, liggen op een dusdanige grote afstand, dat deze ontwikkelingen daar geen negatieve invloed op hebben. Dit blijkt ook uit de bijgevoegde ecologische quickscan en het stikstofonderzoek. Bij dit plan is per saldo sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en vermindering van milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteiten.

Kenmerken van de potentiële effecten

Bereik van het effect (Geografisch en grootte getroffen bevolking)

Enkele deelgebied worden voorzien van een andere bestemming en er worden zes bestaande bedrijfswoningen omgezet. Uit de motivatie in het overig deel van dit hoofdstuk blijkt dat er bij deze ontwikkelingen geen sprake is van nadelige effecten en waarbij ook de bevolking niet wordt getroffen.

Grensoverschrijdend karakter

In de diverse verrichtte onderzoeken zijn ook de effecten buiten het plangebied onderzocht en beoordeeld. Hieruit zijn geen beperkingen gebleken.

Orde van grootte en complexiteit effect

De effecten kunnen als niet groot worden beschouwd. Er is immers sprake van het saneren van sierteeltpercelen met bijbehorende intensieve bedrijfsmatige activiteiten. Hiervoor in de plaats worden enkele woningen gerealiseerd. Per saldo is hierbij sprake van een verbetering van de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit.

Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect

Door de bestemmingen planologisch vast te leggen wordt het nieuwe gebruik mogelijk gemaakt. De effecten daarvan kunnen alleen worden gewijzigd indien het bevoegd gezag besluit om de bestemming weer te wijzigen.

Conclusie

Het plan leidt niet tot significante gevolgen voor de leefomgeving en een milieueffectrapport is niet nodig. Gelet op het bovenstaande is er reden om aan te nemen dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De resultaten van de onderzochte milieuaspecten (zie vanaf paragraaf 4.1) onderbouwen deze conclusie. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het plan. Het uitvoeren van een m.e.r. is niet noodzakelijk.

5.2 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 is 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.

Situatie plangebied

Via de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling wijzigt de functie van enkele percelen, waaronder naar wonen en agrarisch (sierteelt) zonder bebouwing. Daarbij worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarom is recent een historisch vooronderzoek uitgevoerd door het bodemadviesbureau Grondslag. Het onderzoek heeft tot doel na te gaan in hoeverre activiteiten in het verleden ter plaatse mogelijk verontreiniging van grond en/of grondwater kunnen hebben veroorzaakt. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Daarnaast heeft het onderzoek als doel inzicht te verkrijgen in de te verwachte algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De onderzoeksopzet volgt de leidraad NEN 5725:2017 "Strategie voor het uitvoeren van een milieuhygiënische vooronderzoek.". Het onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

Nog te wijzigen

In augustus en september 2022 zijn locatiebezoeken verricht waarbij is gesproken met de eigenaren en de actuele terreinsituatie is vastgelegd. Daarnaast is informatie verzameld uit de diverse bronnen, zoals de archieven van de gemeente en de omgevingsdienst en website met databases.

In het historisch vooronderzoek wordt geconcludeerd dat op basis van het historische en huidige gebruik verschillende verdachte deellocaties kunnen worden aangewezen. In het onderzoek zijn deze verdachte deellocaties per perceel beschreven.

Afhankelijk van de voorgenomen bouwplannen dient op alle locaties een bodemonderzoek uitgevoerd te worden, in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen en de aanwezige dempingen.

Aanbevolen wordt om grond die eventueel tijdens de herinrichting en bouw vrijkomt her te gebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond mogelijk licht tot matig verontreinigd is en conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit moet worden onderzocht ten behoeve van de afvoer. Aanvullend zal de grond op basis van het 'Tijdelijk Handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie' moeten worden geanalyseerd op PFAS. Bij een hergebruik binnen de regio kan eventueel onder voorwaarde grondverzet plaatsvinden op basis van de Bodemkwaliteitskaart. In dat geval geldt een vrijstellingsregeling voor een keuring van de grond.

Ten slotte moet, in verband met de asbestverdachte beschoeiing op de locaties Biezen 72, 94/98, 102a en 142, strikt genomen de waterbodem direct naast deze beschoeiing worden aangemerkt als verdachte deellocatie voor asbest. Geadviseerd wordt om de waterbodem enkel te onderzoeken op een asbestverontreiniging indien werkzaamheden in de waterkant en/of waterbodem zullen plaatsvinden.

Conclusie

Op basis van de huidige gegevens omtrent de bodemgesteldheid is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan uitvoerbaar zal zijn. Wel dient in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in voorkomend geval een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, spoorweglawaai en wegverkeerslawaai.

Situatie plangebied

Van alle woningen die via dit wijzigingsplan nieuw mogelijk worden gemaakt liggen twee woningen de zone van de N207 die volgens de Wet geluidhinder beschouwd moet worden. Op alle overige nabij gelegen wegen geldt namelijk een maximumsnelheid van 30 km/uur, welke in het kader van de Wet geluidhinder niet relevant zijn. De woningen liggen ook niet in de zone van een spoorweg of in de zone van een industrieterrein. Hiermee hoeft geen toetsing aan de Wet geluidhinder te worden uitgevoerd.

Uit het onderzoek, zie bijlagen 3 en 4, naar de geluidswaarden bij de twee woningen binnen de zone van de N207 liggen blijkt dat geluidsbelasting op beide woningen ten hoogste 43 en 48 dB bedraagt. Deze zijn lager is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In dit kader is in de akoestische onderzoeken de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai van de omliggende 30 km/h-wegen op de nieuwe woningen berekend.

Normstelling geluidsniveaus

Bij de beoordeling van de geluidsniveaus is gebruik gemaakt van de normstelling uit de Wet geluidhinder. Voor wegverkeerslawaaï geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waarbij in deze situatie op de berekende geluidsniveaus een aftrek van 5 dB volgens artikel 110g is toegepast. Nieuwbouw binnen de bebouwde kom is mogelijk tot een geluidsbelasting van 63 dB. Daarnaast heet de gemeente de 'Beleidsregel Hogere waarden, 2018' vastgesteld. Bij een geluidsbelasting tot 53 dB (na aftrek) stelt de beleidsregel geen nadere eisen, bij een hogere geluidsbelasting dient de woning ten minste één geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte te hebben.

In de Wet geluidhinder is opgenomen dat bij een geluidsbelasting van meer dan 48 dB aandacht moet worden geschonken aan het geluidsniveau in de woning. Deze werkwijze is onverkort overgenomen.

Vastgestelde geluidsniveaus

In het akoestisch onderzoek zijn de geluidsbelastingen bepaald op de grenzen van de bouwvlakken voor de nieuwe woningen. Er is nagegaan of er woningen zijn met een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. Bij alle woningen, met uitzondering van de twee woningen aan de Biezen 140-142 en de woning aan het Laag Boskoop naast 3, bedraagt de geluidsbelasting iets hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende waarde is 52 dB.

Toetsing geluidsniveaus

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het document "Beleidsregel Hogere waarden, 2018; regio Midden-Holland", d.d. 8 oktober 2018. Wanneer de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan de gemeente een hogere geluidswaarde vaststellen. Bij het vaststellen van hogere waarden dient rekening gehouden te worden met de volgende voorwaarden voor woningen:

- Bij een hogere waarde van meer dan 53 dB dient de woning gerealiseerd te worden met een geluidluwe gevel ($L_{cum} \leq 48$ dB (na aftrek)). Bij een eengezinswoning geldt als geluidluwe gevel, de gevel op de verdieping waar de buitenruimte aan grenst.
- Bij een hogere waarde van meer dan 53 dB dient tenminste één buitenruimte van de woning aan een geluidluwe gevel te zijn gesitueerd. Onder een geluidluwe buitenruimte wordt verstaan een buitenruimte die grenst aan een geluidluwe gevel.
- Een geluidluwe gevel is luv wanneer de gecumuleerde geluidbelasting (volgens hoofdstuk 2 van bijlage 1 van het RMG 2006) lager is dan de voorkeursgrenswaarde.
- Een dove gevel dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Daar waar dit niet anders kan dient het aantal dove gevels per woning tot maximaal één te worden beperkt. In dat geval dient er ook tenminste één gevel geluidluw te zijn.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting bij alle nieuwe woningen de onder de 53 dB blijft. Wanneer de woningen langs of in de zone van relevante wegen zouden staan en getoetst zouden moeten worden aan de Wet geluidhinder zou de gemeente op basis van haar beleidsregel zonder verdere maatregelen een hogere geluidswaarden voor deze woningen vaststellen. Hierbij wordt nog opgemerkt dat in het onderzoek in een enkel geval is uitgegaan van een ander bouwvlak voor een woning dan op de verbeelding. Dit heeft als oorzaak dat de bouwvlakken na het onderzoek nog iets is verschoven. Maar omdat de bouwvlakken hierbij verder van de rijbaan komt te liggen, heeft dat geen gevolgen voor de conclusies.

Dit is acceptabel omdat de Wet geluidhinder een geluidsbelasting van 63 dB toelaatbaar vindt. Omdat de geluidsbelasting niet boven de 53 dB ligt gelden geen nadere eisen voor een

geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte. Bovendien blijkt uit het onderzoek dat bij alle woningen sprake zou zijn van een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte. Geconcludeerd wordt dat bij de woningen een goed binnenklimaat kan worden bereikt en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het wijzigingsplan voldoet aan de Wet geluidhinder en er is bij de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.'

5.4 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), 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.

Situatie plangebied

De risicokaart op de website www.atlasleefomgeving.nl is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen beperkingen zijn voor de bestaande bedrijfswoningen en de nieuw te realiseren woningen.

In de nabijheid van de percelen binnen het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig die mogelijk werken met gevaarlijke stoffen en/of waar vermoedelijk een propaantank aanwezig is. Bij een propaantank geldt doorgaans een afstand van 10 of 20 meter. De woningen aan de Biezen 102A en 142B staan op de kortste afstand tot deze mogelijke propaantanks. De afstand tussen de bouwvlakken voor deze woningen en de locaties van de propaantanks bedraagt echter ca. 190 meter respectievelijk ca. 150 meter. Bij de om te zetten bedrijfswoning aan de Zuidzijde 139 is mogelijk ook een propaantank aanwezig, te weten op 50 meter. Alle woningen staan derhalve op een voldoende afstand van de propaantanks, maar zijn bovendien bestaande woningen waar de bedrijven al rekening mee moeten houden.

Volgens de Atlas Leefomgeving zijn er nabij het plangebied geen andere relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor en/of andere zones of veiligheidsafstanden aanwezig, met uitzondering van een mogelijke transportroute per wege over de Zijde. Hierlangs is de bedrijfswoning Zijde 131 aanwezig. Omdat dit een bestaande woning betreft, is dit verder niet relevant. De ODMH heeft, in afwijking van hetgeen de Atlas Leefomgeving vermeld, aangegeven dat er over de N207 gevaarlijke stoffen worden vervoerd en dat de woningen aan de Biezen 72, 94-98, 102A en Laag Boskoop tussen 3 en 11 binnen het invloedgebied van het groepsrisico van deze weg liggen. Gezien het feit dat het slechts om vier reguliere woningen gaat leidt het plan slechts tot een minimale toename van het groepsrisico. Deze minimale toename is aanvaardbaar mede omdat er geen sprake is van kwetsbare objecten/funcities voor verminderd redzame personen en de bewoners zelf in staat om te vluchten en eenvoudig van de ongevalslocatie kunnen afvluchten. Daarbij kan in het scenario waarbij sprake is van giftige (rook)gassen eenvoudig worden voorkomen dat deze de woning inkomen of worden gezogen door de woningen te voorzien van mechanische ventilatie welke met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld. Daarom is in de regels de voorwaarde opgenomen dat de genoemde vier woningen moeten worden voorzien van een dergelijke mechanische ventilatie.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het realiseren van de ontwikkelingen.

5.5 Luchtkwaliteit

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

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

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

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

Situatie plangebied

Het plan maakt realisatie van 5 nieuwe woningen mogelijk en in 4 bedrijfswoningen wordt tevens bewoning door derden, die geen binding met het bedrijf hebben, mogelijk gemaakt (plattelandswoning). De nieuwe woningen dragen gezien het bovenstaande niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor het wijzigingsplan is het tevens relevant om te weten of ter plaatse van de nieuwe woningen en in de directe omgeving van alle percelen binnen het plangebied 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. Voor fijnstof (PM_{2.5}) is dat 25 microgram per m³.

In de NSL-monitoringstool wordt jaarlijks de concentraties stikstofdioxide en fijnstof inzichtelijk gemaakt. Uit de kaart (2021) van de NSL-monitoringstool blijkt dat de concentratie stikstofdioxide (NO₂) in of om 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.

Verder blijkt dat de concentratie fijnstof (PM_{2.5}) lager is dan 20 microgram per m³. Daarnaast blijkt dat de concentratie fijnstof (PM₁₀) in het plangebied lager is dan 35 microgram per m³. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden. Uit de NSL-monitoringstool blijkt tot slot dat het maximum aantal overschrijdingen van 35 dagen niet wordt overschreden.

Conclusie

De ontwikkelingen in dit wijzigingsplan dragen niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat bij zowel de nieuwe woningen als de directe omgeving, aangezien de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof niet worden overschreden. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een acceptabele kwaliteit van het leefmilieu wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied en daar komen diverse functies voor, zoals hoofdzakelijk wonen en (agrarische) bedrijvigheid. Bij (agrarische) bedrijven kan ook sprake zijn van enige milieuhinder, bijvoorbeeld door bedrijfslawaaï. Het gebied kan dan ook worden

aangemerkt als gemengd gebied. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' worden de derhalve richtafstanden in een gemengd gebied met één stap verlaagd.

Dit hoofdstuk is alleen relevant voor de locatie binnen het plangebied waar nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt. Woningen zijn namelijk gevoelige bestemmingen. Daarentegen is dit hoofdstuk niet relevant voor de locaties waar alleen sprake is van het extensiveren van sierteeltpercelen en het omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar plattelandswoning. Bij deze laatste categorie is namelijk sprake van een bestaande woonfunctie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij die woningen overwogen dat een soms wat grotere milieuhinder inherent is aan de omgeving en de locatie op of nabij het voormalige sierteeltbedrijf en in het kader van een belangenafweging derhalve wordt geaccepteerd. Daarom is hieronder alleen de situatie bij de nieuwe woningen beschreven.

Niet-agrarische bedrijven

In de ruime omgeving van het plangebied komen meerdere niet-agrarische bedrijven voor. Hieronder is getoetst aan de richtafstand van die bedrijven.

Biezen 72L

Ten westen van het bouwvlak voor de nieuwe woning aan de Biezen 72L zijn aan de Biezen 42 en 52 een aannemingsbedrijf en hoveniersbedrijf toegestaan. Het aannemingsbedrijf behoort tot de categorie 3.1 en ook het hoveniersbedrijf kan tot deze categorie worden gerekend. Bij deze categorie geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de grenzen van het bouwvlak voor de nieuwe woning en die van het aannemingsbedrijf bedraagt ca. 33 meter en die tot het hoveniersbedrijf ca. 62 meter. Hierbij wordt voldaan aan de richtafstand.

Aan de oostzijde is een activiteitscentrum aanwezig dat workshops en (kinder)feestjes verzorgd. Hiervoor bestaat geen specifieke categorie. Wel bestaan er categorieën voor functies waar ook meerdere mensen bij elkaar komen en er sprake is van activiteiten in pandig en/of in de buitenlucht. De functies die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met het activiteitscentrum behoren hoofdzakelijk tot de categorie 3.1 en waarbij een richtafstand geldt van 30 meter. Het activiteitscentrum kan ook tot deze categorie worden gerekend. De afstand tussen de grenzen van het bouwvlak voor de nieuwe woning en die van het activiteitscentrum bedraagt ca. 60 meter en voldoet derhalve aan de richtafstand.

Biezen achter 94-98 en 102A

Ten zuiden van de bouwvlakken voor de nieuwe woningen aan de Biezen achter 94-98 en 102A is een gymzaal aanwezig, welke de maatschappelijke bestemming heeft. Gymzalen behoren tot de categorie 2, waarbij een richtafstand geldt van 10 meter. De afstand tussen de grenzen van het bouwvlak voor de nieuwe woning en die van de gymzaal bedraagt ca. 64 meter en voldoet derhalve aan de richtafstand.

Ten oosten van de percelen zijn op enige afstand twee bedrijfsbestemmingen aanwezig, te weten één ten noorden en één ten zuiden van de Biezen. Op de locatie aan de zuidkant van de Biezen is een bedrijfsbestemming in de categorie 2 aanwezig en hierbij geldt een richtafstand van 10 meter. Op de locatie ten noorden van de Biezen is een aannemingsbedrijf toegestaan, welke behoort tot de categorie 3.1 en waarbij een richtafstand geldt van 30 meter. De afstanden tussen de grenzen van de bouwvlakken voor de nieuwe woningen en die van het bedrijf aan de zuidkant bedraagt ca. 114 meter en van het aannemingsbedrijf ca. 160 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden.

Biezen 142B

Direct ten zuiden van het bouwvlak voor de twee nieuwe woningen aan de Biezen 142B zijn twee bedrijfsbestemmingen aanwezig. Aan de westkant is een hoveniersbedrijf aanwezig, welke behoort tot de categorie 3.1 en waarbij een richtafstand geldt van 30 meter. Aan de oostzijde is bedrijfsbestemming in de categorie 2 aanwezig, waarbinnen tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen (zonder lpg) is toegestaan, welke ook behoort tot de categorie 2. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter. De afstanden tussen de grenzen van het bouwvlak voor de nieuwe woning en die van hoveniersbedrijf en verkooppunt voor motorbrandstoffen bedragen ten minste 53 meter en voldoen derhalve aan de richtafstanden.

Laag Boskoop naast 3

Ten zuiden van het bouwvlak voor de nieuwe woning aan het Laag Boskoop naast 3 is een bedrijfsbestemming in de categorie 2 aanwezig, waarbij een richtafstand geldt van 10 meter. De afstand tussen de grenzen van het bouwvlak voor de nieuwe woning en die van het bedrijf bedraagt ca. 150 meter en voldoet derhalve aan de richtafstand.

Agrarische (sierteelt)bedrijven

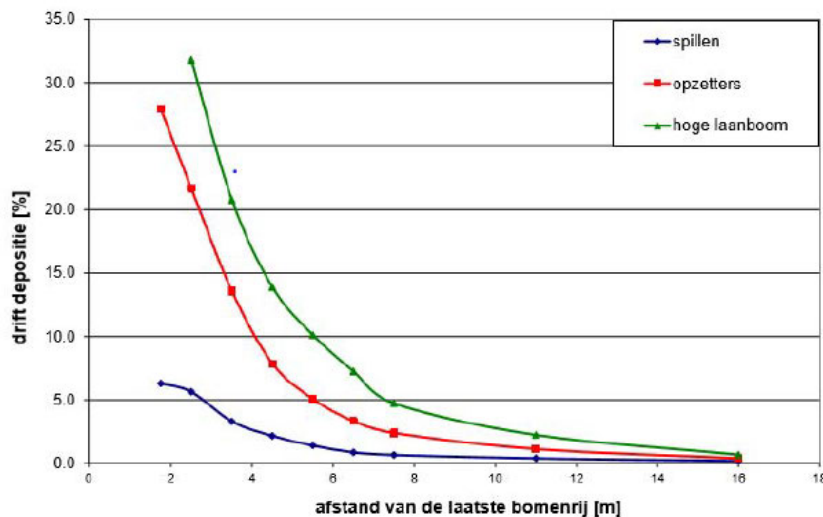
Bij boom- en sierteeltbedrijven geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter gemeten vanaf bedrijfsgebouwen/kassen tot nieuwe woningen. Geen van de nieuwe woningen komen op een kortere afstand dan 10 meter tot bestaande bedrijfsgebouwen of kassen van andere sierteeltbedrijven te staan. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand. Alleen bij de Biezen 72L, achter 94-98 en 102A staan de nieuwe woningen op een kortere afstand dan 10 meter van een kavelpad van een sierteeltperceel. Omdat deze sierteeltpercelen worden gesaneerd tot extensieve sierteeltvelden, zal hier ook sprake zijn van minder aantal voertuigbewegingen en minder zware voertuigen. Hierbij zal ten hoogste een aantal maal per dag een tractor rijden en incidenteel een kleine vrachtwagen om de kweek te vervoeren. Dit is maar minimaal en daar gaat veel minder milieuhinder vanuit dan in de huidige situatie. Een dergelijke situatie is ook inherent aan de omgeving, welke binnen het sierteeltgebied ligt. Bovendien zullen bij de nieuwe woningen doorgaans ook schuttingen en bijgebouwen worden opgericht, die het geluid deels zullen afschermen. In het kader van de belangenafweging wordt een incidentele iets hogere piekbelasting op de nieuwe woning derhalve geaccepteerd.

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 bijvoorbeeld bij bespuitingen in de bometeelt. Zo blijkt uit onderzoeken van de Wageningen Universiteit dat de drift bij lage en hoge bometeelt aanzienlijk minder is dan de drift bij boomgaardbespuitingen in de fruitteelt. Hoewel bij zowel (hoge) bometeelt als fruitteelt in op- als zijwaartse richting wordt gespoten, ligt de frequentie van bespuitingen in

de fruitteelt hoger. In de sierteelt in Boskoop worden geen laanbomen (4m en hoger) gekweekt, maar is sprake van teelt van lage sierheester (tot ca. 0,5 – 1 meter). Hier wordt anders dan bij laan- en fruitbomen niet op- en zijwaarts gespoten, maar voornamelijk neerwaarts gespoten. Uitgaande van het meest toxische middel, Captan, en op- en zijwaartse bespuitingen zoals bij laanbomenteelt plaatsvindt gelden de afstanden zoals opgenomen in onderstaande afbeelding (worst case scenario).



Afbeelding Driftpositie (% van de dosering) op grondoppervlak naast het perceel voor een standaard boomteeltspuit in de laanbomenteelt, onderscheiden naar de boomvormen spil, opzetter en hoge laanboom; bron: WUR onderzoek 'Driftblootstelling van bewoners en omstanders door bespuitingen in de laanboomteelt (2012)

Uit de tabel blijkt dat de drift afneemt naarmate de afstand toeneemt. Vanaf 16 meter – gemeten vanaf de laatste bomenrij – wordt nagenoeg de nullijn bereikt. Met de stof Captan zijn in de onderzoeken van de WUR in verschillende situaties de veiligheidsafstanden berekend. In dit onderzoek wordt het rapport 'Driftblootstelling van bewoners en omstanders door bespuitingen in de laanboomteelt (2012)' als basis gebruikt bij het bepalen van een verantwoorde afstand in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. Er is uitgegaan van bespuitingen met een standaard dwarsstroomspruit (niet driftbeperkend).

Daarnaast is recent een spuitzone onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het nabij gelegen en op 18-2-2021 vastgestelde bestemmingsplan 'Koopse Glorie'. In dit bestemmingsplan zijn eveneens nieuwe woningen nabij sierteeltvelden mogelijk zijn gemaakt. Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van de EFSA-model, waarbij onder andere het bovengenoemd middel Captan is onderzocht. Uit dit onderzoek bleek dat de blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen als gevolg van drift op een afstand van 5 meter uit de perceelsgrens van de agrarische gronden zelf geen onaanvaardbare gezondheidsrisico's met zich meebrengt. De omstandigheden en aannames in het spuitzone onderzoek voor het project 'Koopse Glorie' zijn vergelijkbaar met de situatie in onderhavig plan, namelijk lage sierheesterteelt en vaak in combinatie met een sloot met bijbehorende teeltvrije zone. Daarom kan bij de bouwvlakken voor de nieuwe woningen een afstand worden aangehouden van ten minste 5 meter tot de oever van sierteeltvelden.

Het is verder relevant dat een sierteler op grond van de regels van het Hoogheemraadschap en geldende milieuwet- en regelgeving ook rekening dient te houden met de aanwezigheid

van de sloot. Zo dienen telers een bepaalde teelt- en spuitvrije zone van minimaal 1 meter tot de sloot aan te houden dan wel geen spuitmiddelen mogen gebruiken of maatregelen te treffen waarmee wordt voorkomen dat deze middelen in het oppervlaktewater terecht komen.

Voorts is elke teler vanaf 1 januari 2017 al verplicht om voor het gehele perceel waarop de open teelt plaatsvindt een driftreductie van tenminste 75% te halen.

De woningen aan de Biezen 142 en 142b liggen op voldoende afstand van sierteeltepercelen. Bovendien is ten noorden van de nieuwe woningen een nieuwe waterpartij voorzien. De bouwvlakken voor de nieuwe woningen aan de Biezen 72L en 102A en Laag Boskoop naast 3 grenzen direct aan de agrarische bestemming, waarbinnen sierteelt is toegestaan. Echter liggen de functionele kweekvelden op de percelen nabij de Biezen 72L en 102A op een afstand van meer dan 5 meter. Bij beide percelen wordt immers een kavelpad rondom de nieuwe woning aangelegd. De gronden rondom de nieuwe woning aan het Laag Boskoop naast 3 zijn redelijkerwijs niet meer bruikbaar voor de sierteelt.

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat bij de nieuwe woningen sprake zal zijn van een acceptabel en gezond woon- en leefklimaat.

De GGD heeft in een algemeen advies aangegeven dat er nog veel onbekend is over de mogelijke gezondheidsrisico's als gevolg van blootstelling aan bestrijdingsmiddelen uit de omgeving. Het is gezondheidkundig vooralsnog niet mogelijk om aan te geven wat een veilige afstand is. Daarom adviseert de GGD zoveel als mogelijk afstand te houden tussen woningen en landbouwgrond waarop gebruik wordt gemaakt van bestrijdingsmiddelen. Een afstand leidt immers tot een lagere blootstelling van omwonenden aan bestrijdingsmiddelen. Tevens adviseert de GGD om toekomstige bewoners te informeren over de mogelijke risico's en handelingsperspectieven om uit voorzorg blootstelling tot een minimum te beperken. Omwonenden worden geadviseerd maatregelen te nemen, zoals groente en fruit uit eigen tuin extra goed wassen, tijdens bespuiten ramen sluiten en binnen blijven, schoenen uit voor het betreden van de woning en bij zorgen en vragen in gesprek treden met de teler.

Conclusie

Er bestaan geen beperkingen vanuit het aspect milieuzonering. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen wordt dan ook als acceptabel beschouwd.

5.7 Ecologie

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten in en nabij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

De Wet natuurbescherming is door de samenvoeging van de wetten zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect

hebben op beschermde gebieden en beschermde soorten. Het kan daarom noodzakelijk zijn om vooraf onderzoek te verrichten naar mogelijke effecten.

Situatie plangebied

Op de percelen Biezen 72L, achter 94-98, 101a, 102a, 140 en 142 en Laag Boskoop naast 3 is onder andere sprake van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals sloop van bedrijfsbebouwing, nieuwbouw van woningen en functiewijziging van sierteeltvelden. Voor deze ontwikkelingen dient te worden onderzocht of de voorgenomen ontwikkelingen voldoen aan de geldende natuurwet- en regelgeving. Daarom is voor die percelen een ecologische onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd. Indien uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van overtredingen, kan de ontwikkeling vanuit de ecologie zonder beperkingen doorgang vinden. Het is ook mogelijk dat er een ontheffing of vergunning met eventuele compenserende maatregelen nodig is om te kunnen voldoen.

In het rapport is een bureauonderzoek gedaan en is in september 2022 een veldonderzoek uitgevoerd. In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Alle percelen liggen niet in een beschermd natuurgebied en liggen op voldoende afstand tot (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebieden, zodat een stikstofberekening niet nodig is.

Verder komen op of rond de percelen meerdere zoogdiersoorten voor, zoals de Bastaardkikker, Bunzing, Egel. Op de percelen Biezen achter 94-98, 101a en 140-142 kan tevens de Haas voorkomen. Dat geldt op het perceel Biezen achter 94-98 ook voor de Hermelijn. Voor deze soorten 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.

Voorts zijn op geen van de percelen jaarrond beschermde nesten of geschikte locaties voor jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Jaarrond beschermde nesten worden daarom niet verwacht binnen het plangebied. Indien echter 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 Wet natuurbescherming 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.

Tot slot zijn tijdens de veldinventarisatie geen beschermde amfibieën op de onderzochte percelen aangetroffen en gelet op de staat en inrichting van de percelen kan uitgesloten worden dat de rugstreeppad voorkomt. Wel dient voorkomen te worden:

- 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;
- dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve invloed op de aanwezige natuurwaarden en flora- en fauna.

5.8 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

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

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

In maart 2016 is het vijfde Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Dit plan geeft richting aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Het WBP is een belangrijk kader voor het jaarlijkse meerjarenperspectief. In het WBP geeft de waterbeheerder aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het doel is dat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Keur 2020

Op 11 maart 2015 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland de Keur 2015 vastgesteld, die per 1 juli 2015 in werking is getreden. Op 13 mei 2020 de wijziging Keur Rijnland 2020 vastgesteld. Bij deze Keur is sprake van grote deregulering. Er is gebroken met de gangbare manier van regulering waarbij als uitgangspunt werd gehanteerd: alle handelingen in het watersysteem zijn zonder vergunning verboden. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan.

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 wijzigingsplan 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 uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuulende 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.

Situatie plangebied

Gelet op het beleid en de regels van het hoogheemraadschap is het van belang om te toetsen of de ontwikkelingen waar nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt leiden tot een toename van de verharding (of bouwwerken) van meer dan 500 m² per ontwikkeling. Indien sprake is van een toename van verharding van meer dan 500 m² dient dit te worden gecompenseerd.

Het plan voorziet in de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling op 6 sierteeltpercelen, waarbij sprake is van het amoveren van bedrijfsgebouwen, kassen en verhardingen. Bij de percelen Biezen 72L, 101A, 102A en 142B worden oppervlakten aan bedrijfsbebouwing en kassen gesaneerd. Hieronder is een overzicht opgenomen.

Perceel	Bestaande bedrijfsgebouwen (m ²)	Bestaande kassen (m ²)	Subtotaal (m ²)
Biezen 72L	225		225
Biezen 101A	115,7	127	242,7
Biezen 102A	220	376	596
Biezen 142b	499	1.700	2.199
Totaal	1.059,7	2.203	3.262,7

Ter compensatie van de sanering van de sierteeltpercelen binnen het plangebied worden 5 nieuwe woningen toegestaan op de te saneren sierteeltpercelen. Op basis van de bouw mogelijkheden in dit wijzigingsplan voor 5 nieuwe woningen kan er van uit worden gegaan dat een woning een oppervlak heeft van gemiddeld 100 m². Bij een woning is 50 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Tevens zal bij alle woningen enige verharding, zoals een kavelpad en terras, worden aangebracht. Naar verwachting bedraagt het oppervlak ca. 50 m² per woning. Per woning wordt rekening gehouden met een toename van 200 m² aan verhard oppervlak. Door de 5 nieuwe woningen zal dus in totaal sprake zijn van een toename van ca. 1.000 m² aan verhard oppervlak.

Naar verwachting zal er geen sprake zijn van een toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak per ontwikkeling. Het hoogheemraadschap toetst de toe- en afname van het verhard oppervlak echter per locatie. Wanneer op een locatie het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² dan dient er 15% aan watercompensatie te worden gerealiseerd en is hiervoor toestemming of vergunning nodig van het hoogheemraadschap, tenzij het valt onder de zorgplicht. Indien er elders een afname van verhard oppervlak wordt ingezet als compensatie voor toename verhard oppervlak dan dient dat aan de voorwaarden van het hoogheemraadschap te voldoen, zoals opgenomen in de betreffende regelgeving.

Daarnaast wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt aan het Laag Boskoop naast 3. Op dit perceel is echter al eerder een sierteeltbedrijf met de nodige verharding gesaneerd, te weten 275 m² bedrijfsgebouwen en 2.286 m² aan kassen. Dit is geregeld via het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop – vierde actualisatie, vastgesteld op 18 april 2019. In dit bestemmingsplan is vanwege een plan voor drijvende zonnepanelen de bestemming 'Water' aan het perceel toegekend met de aanduiding 'zonneweide'. In verband met dit plan is recent ook nieuw oppervlaktewater gegraven. Echter is het plan voor drijvende zonnepanelen niet haalbaar gebleken en is teruggevallen op het plan voor één nieuwe woning. Ook bij deze woning geldt de verwachting dat er sprake zal zijn van 200 m² aan verhard oppervlak. Dit is niet meer dan 500 m², zodat compensatie niet vereist is. Bovendien is op het perceel al eerder verharding van een sierteeltbedrijf gesaneerd en extra water gegraven. Indien water wordt gegraven of gedempt is hiervoor op grond van de Keur 2020 een watervergunning nodig.

Voor een goede verkaveling voor het sierteeltbedrijf achter de Biezen 140-142B is het van belang dat de dwarssloot (hoofdwatgang) wordt gedempt, zodat er een aaneengesloten kavel vanuit het Rijnveld ontstaat. Vanuit het oogpunt van de waterhuishoudelijk is dit mogelijk omdat de functie als hoofdwatgang daar eindigt. Dit kan dan ook in het landschap tot uiting komen. Ter compensatie voor de demping van 342 m² wordt tussen het sierteeltbedrijf en de nieuwe woningen en nieuwe grote waterpartij van 1.495 m² gegraven. De sluit aan op de bestaande hoofdwatgang en de waterpartij naast de bestaande woningen.

Gelet op het bovenstaande en op de te saneren bestemmingsplanmogelijkheden, welke veel meer bebouwing en verharding toestaat dan nu aanwezig, leidt de nieuwe situatie in planologische zin tot betere omstandigheden voor het waterbelang.

Conclusie

Het thema water geeft op hoofdlijn naar verwachting geen beperkingen voor het plan. Voor onder andere een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m² en het graven of dempen van water zijn regels van het hoogheemraadschap van toepassing en in voorkomend geval dient een watervergunning te worden aangevraagd.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Malta

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

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven

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.

Toetsing cultuurhistorie

In mei 2018 heeft de gemeente een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Deze cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid (o.a. planologische borging). Daarnaast kan het inspiratie bieden voor recreatie, erfgoededucatie en PR-marketingstrategieën of ruimtelijk ontwerp (inrichting en beheer).

De cultuurhistorische waardenkaart van Alphen aan den Rijn bestaat uit een aantal digitale producten. Allereerst betreft dit de kaartenset, bestaande uit kenmerkenkaarten voor landschap en gebouwd erfgoed, waarderingskaarten voor landschap en gebouwd erfgoed, een integrale ensemblekaart en een drietal themakaarten. In deze themakaarten wordt nader ingegaan op de aspecten militair erfgoed, Oude Rijn, kernen in de gemeente en sierteelt in de regio Boskoop.

Voor de verschillende disciplines zijn er vele honderden waardevolle landschappen, landschapselementen, gebouwde objecten en stedenbouwkundige deelgebieden uit de analyse gekomen. Deze zijn verdeeld over een drietal waarderingsklassen: gemiddelde waarde, hoge waarde en zeer hoge waarde. Het rapport vormt primair een toelichting op deze kaarten. In het laatste hoofdstuk worden bouwstenen voor gemeentelijk erfgoedbeleid gepresenteerd.

Het gebied van de Greenport kenmerkt zich door het netwerk van smalle, langgerekte percelen met een grote hoeveelheid sloten. Dit landschap is ontstaan tijdens de zogenaamde cope-ontginningen, waarmee al rond de Middeleeuwen is gestart. Het oude deel van de Greenport is bijna volledig ingevuld door de boom- en heesterkwekerijen. Hier is sprake van een relatief uniek kwekerijlandschap op een plek waar deze bedrijfstak reeds lang aanwezig is. Door intensivering en herstructurering van de sierteelt worden percelen vergroot door sloten te dempen of te overkluizen. Daarnaast komt er meer bebouwing. Dicht bij het dorp zijn de sierteelt bedrijven kleinschaliger, de kavels minder diep, de sloten breder en komen er veel houtakkers voor.

Op de kaarten is aan het bebouwingslint van de Biezen een hoge waarde en aan een deel van Laag Boskoop een zeer hoge ensemble waarde toegekend, zie ook onderstaande afbeelding. Deze straten zijn omschreven als lintbebouwing met gave historische – veelal vrijstaande – bebouwing. Verder is het relevant te vermelden dat de oude pakloods aan de Biezen 72L als monument is aangeduid. Tot slot bevindt zich ten westen van dit perceel een schans in het kader van de Oude Hollandse Waterlinie.



Afbeelding uitsnede uit cultuurhistorische waardenkaart

Dit plan maakt de sanering van 6 sierteeltpercelen en ter compensatie daarvan 5 nieuwe woningen mogelijk. Hierbij is rekening gehouden met het waardevolle landschap en de bestaande karakter van het bebouwingslint. De nieuwe woningen worden hier zorgvuldig ingepast binnen de bestaande structuren van de kavel. Hierbij is ook rekening gehouden met aanwezige houtakkers en sloten. Daarnaast kan het waardevolle karakter van het perceel Biezen 72L behouden blijven door de nieuwe woning eenzelfde uitstraling te geven als de huidige pakloods.

Aanvullend wordt opgemerkt dat via het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de onderdelen van het landschap zijn beschermd. Binnen het plangebied van dit wijzigingsplan is alleen de pakloods aan de Biezen 72L als waardevolle bebouwing aangeduid. Aan deze loods is daarom de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken – Monumentaal' toegekend, waarmee de loods is beschermd. Verder zijn aan de inritten van de Biezen 72L, 101A, 102A, achter 140-142 en Laag Boskoop naast 3 de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles' toegekend. 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. Deze dubbelbestemmingen zijn in dit wijzigingsplan overgenomen, waardoor dezelfde regels blijven gelden als in het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie'. Voor het perceel de Biezen 72L krijgt het beschermde cultuurhistorische aspect in de volgende fase van het initiatief een verdere uitwerking.

Toetsing archeologie

In het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie', dat op 28 maart 2019 is vastgesteld, hebben de percelen waar nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Het gaat hier om bestemming waarbinnen sprake is van een hoge en middelhoge verwachtingswaarde, onder andere vanwege historische bewoningslinten en buitenplaatsen in de Middeleeuwen tot de Nieuwe tijd.

Op basis van de regels behorende bij deze dubbelbestemmingen zijn ontwikkelingen toegestaan tot 0,3 m onder maaiveld en tot een oppervlak van 100 m² (waarde 3) en tot 1.000 m² (waarde 4). Deze dubbelbestemmingen blijven naast dit wijzigingsplan gelden.

Voorafgaand aan een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen zal nader onderzoek moeten plaatsvinden om aan te tonen dat er geen archeologische waarden worden aangetast. Indien toch sprake is van archeologische waarden dient nader onderzoek plaats te vinden om deze waarden veilig te stellen en te registreren. Vondsten dienen tevens te worden gemeld.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor het plan.

5.10 Duurzaamheid

De gemeente wil in 2050 volledig energieneutraal, circulair en klimaatbestendig zijn, met een diversiteit aan plant- en diersoorten. Daarom investeren we in een duurzame toekomst voor de volgende generaties.

Het doel is een leefomgeving waarin inwoners gezond kunnen wonen, werken en leven. Hoe de gemeente dit wil bereiken is uitgewerkt in ambities tot 2030 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Elke 2 jaar wordt dit uitvoeringsprogramma geactualiseerd, zodat kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en initiatieven uit de samenleving.

In het duurzaamheidsprogramma staan 3 ambities centraal:

- De energietransitie waarin energiebesparing, duurzame energieopwekking en -opslag, duurzame warmte en duurzame mobiliteit leidt tot minder CO2 uitstoot. Voor de overstap naar duurzame warmte heeft de gemeente de Transitievisie Warmte vastgesteld.
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit. Binnen dit thema richten we ons op onderwerpen als het voorkomen van wateroverlast en hittestress, het inspelen op droogte en bodemdaling en het stimuleren van diversiteit in planten en dieren.
- De transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie. In een lineaire economie winnen we grondstoffen, gebruiken die voor de productie van artikelen en gooien deze artikelen na gebruik weer weg. In een circulaire economie bestaat geen afval en gebruiken we grondstoffen telkens opnieuw. We gaan verantwoord om met schaarse grondstoffen, proberen CO2-uitstoot zoveel mogelijk te voorkomen en ontwikkelen nieuwe verdienmodellen.

In het Duurzaamheidsprogramma 2021 - 2030 staan de ambities tot en met 2030 en het uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Het uitvoeringsprogramma bestaat uit een algemeen deel en de drie eerder beschreven transities. Voor elke transitie zijn de maatregelen en acties met de bijbehorende kosten uitgewerkt.

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).

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. De gemeente adviseert 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.

Architecten die nieuwe woningen ontwerpen kunnen een licentie voor het instrument GPR-gebouw van de gemeente Alphen aan den Rijn krijgen. Met behulp van dit instrument kunnen de gemaakte duurzaamheidskeuzes voor de woningen op een goede manier worden getoetst. Tevens wordt geadviseerd om circulaire materialen te gebruiken en in te zetten op circulair bouwen. Hergebruik van de gebouwdelen en materialen afkomstig uit de sloop van de huidige bebouwing bijvoorbeeld zo hoogwaardig mogelijk in de nieuwe gebouwen en infrastructuur.

Het inrichten van de nieuwe woonerven is daarnaast een goede gelegenheid om waterdoorlatende bestrating toe te passen. Ook wordt geadviseerd om te onderzoeken of in aanvulling hierop groene daken gerealiseerd kunnen worden. Groene daken kunnen worden gecombineerd met zonnepanelen. Er zijn aanwijzingen dat de stroomopbrengst van zonnepanelen door zo’n combinatie hoger wordt. Meervoudig ruimtegebruik maakt het behalen van de hoeveelheid op te wekken duurzame energie immers makkelijker.

5.11 Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit 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.

Situatie plangebied

Uit het rapport en de Risicokaart CE blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Indien men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 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.

Onderhavig 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 uitvoerbaarheid die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

6.2 Hoofdopzet

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. Indien noodzakelijk of gewenst zijn tevens aanduidingen opgenomen, bijvoorbeeld het maximale bouwvolume en de goot- en bouwhoogte. De overige gronden behouden de bestemming 'Agrarisch', waaraan de aanduiding 'bebouwing uitgesloten' is toegekend in verband met de extensivering van sierteeltbedrijven en -percelen. Aan de om te zetten bedrijfswoningen is de aanduiding 'plattelandswoning' toegekend. Daarnaast is in voorkomende gevallen de bestemming water 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', 'Water' 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.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat gemeenten een exploitatieplan vaststellen of een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten voor gronden waarop een bouwplan plaatsvindt om zodoende de kosten die de gemeente moet maken voor het betreffende bouwplan te verhalen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening is bepaald welke ontwikkelingen als bouwplan worden aangemerkt. Hieronder wordt ook verstaan het realiseren van één of meer woningen. Daarom heeft de gemeente met alle initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en planschade. Hiermee zijn de plankosten anderszins verzekerd en bestaan er geen redenen meer om een exploitatieplan op te stellen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, 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 Raad van State.

Communicatie

Los van bovengenoemde formele procedure hebben de initiatiefnemers van de Ruimte-voor-ruimte-ontwikkelingen de omwonenden geïnformeerd over hun voornemen. Hierbij is ook uiteraard ruimte geboden voor het stellen van vragen en het uiten van eventuele zorgen. De initiatiefnemers hebben een notitie op hoofdlijnen gemaakt van het gevoerde participatietraject en aan de gemeente aangeboden.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb vanaf 9 februari 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpwijzigingsplan – met overige relevante stukken – is in deze periode tevens digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan – mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier – een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan zijn zes zienswijzen ontvangen. In de ‘Nota van beantwoording zienswijzen’ (zie bijlage 6) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot één aanpassing in de regels en de verbeelding. Naar aanleiding van zienswijzen over de cultuurhistorische waarden op het perceel Biezen 72L zijn de dubbelbestemmingen uit het geldende bestemmingsplan ‘Cultuurhistorie’ in dit wijzigingsplan overgenomen. Dit is ook in de toelichting vermeld. Tevens is op verzoek van het Hoogheemraadschap van Rijnland paragraaf 5.8 van de toelichting aangepast en met name verwezen naar de geldende regels van het hoogheemraadschap.



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaaandenrijn.nl

www.alphenaaandenrijn.nl