

# **Gemeente Alphen aan den Rijn**

**Wijzigingsplan**

**Buitengebied Boskoop - zevende wijziging**

**Toelichting**

## Verantwoording

|                     |                                                                                             |        |                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------|
| Plansoort           | Wijzigingsplan (vastgesteld)                                                                |        |                                                         |
| Plannaam            | Buitengebied Boskoop – zevende wijziging                                                    |        |                                                         |
| Identificatienummer | NL.IMRO.0484.BKbuigebbosk7wij-VA01                                                          |        |                                                         |
| Opdrachtgever       | Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop<br>Italiëlaan 3<br>2391 PS Hazerswoude-Dorp |        |                                                         |
| Opdrachtnemer       | CTvision<br>Plataanstraat 14<br>2803 SW Gouda<br>06-28062140                                | i.s.m. | Vamero<br>Woudstraat 33<br>2802 KK Gouda<br>06-24185407 |
| Datum               | 29 februari 2021                                                                            |        |                                                         |
| Auteur              | R. van Meeteren                                                                             |        |                                                         |
| E-mail adres        | <a href="mailto:info@ctvision.nl">info@ctvision.nl</a>                                      |        | <a href="mailto:info@vamero.nl">info@vamero.nl</a>      |
| Website             | <a href="http://www.ctvision.nl">www.ctvision.nl</a>                                        |        | <a href="http://www.vamero.nl">www.vamero.nl</a>        |

**Alphen aan den Rijn**

Gemeente Alphen aan den Rijn  
Stadhuisplein 1  
Postbus 13  
2400 AA Alphen aan den Rijn  
Telefoon 14 0172  
[gemeente@alphenaan-den-rijn.nl](mailto:gemeente@alphenaan-den-rijn.nl)  
[www.alphenaan-den-rijn.nl](http://www.alphenaan-den-rijn.nl)

# Inhoudsopgave

|           |                                              |           |
|-----------|----------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                       | <b>5</b>  |
| 1.1       | Aanleiding .....                             | 5         |
| 1.2       | Ligging plangebied .....                     | 7         |
| 1.2       | Geldende bestemmingsplannen.....             | 7         |
| 1.3       | Leeswijzer .....                             | 8         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving .....</b>                | <b>9</b>  |
| 2.1       | Huidige situatie.....                        | 9         |
| 2.2       | Nieuwe situatie.....                         | 11        |
| 2.3       | Beeldkwaliteitsparagraaf.....                | 14        |
| 2.4       | Verkeer en parkeren.....                     | 16        |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskader .....</b>                    | <b>21</b> |
| <b>4.</b> | <b>Toetsing Wijzigingsbevoegdheden .....</b> | <b>22</b> |
| 4.1       | Wijzigingsbevoegdheden.....                  | 22        |
| 4.2       | Toetsing .....                               | 22        |
| <b>5.</b> | <b>Onderzoeken .....</b>                     | <b>30</b> |
| 5.1       | Vormvrije m.e.r.-beoordeling M.E.R. ....     | 30        |
| 5.2       | Bodem.....                                   | 31        |
| 5.3       | Geluid.....                                  | 32        |
| 5.4       | Externe veiligheid .....                     | 34        |
| 5.5       | Luchtkwaliteit .....                         | 35        |
| 5.6       | Bedrijven en Milieuzonering.....             | 37        |
| 5.7       | Ecologie.....                                | 39        |
| 5.8       | Water.....                                   | 42        |
| 5.9       | Archeologie en cultuurhistorie .....         | 44        |
| 5.10      | Duurzaamheid. ....                           | 47        |
| 5.11      | Niet gesprongen explosieven .....            | 48        |
| <b>6.</b> | <b>Juridische planbeschrijving .....</b>     | <b>49</b> |
| 6.1       | Algemeen.....                                | 49        |
| 6.2       | Hoofdopzet .....                             | 49        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                 | <b>50</b> |
| 7.1       | Economische uitvoerbaarheid.....             | 50        |
| 7.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....        | 50        |

## Bijlagen

1. Toelichting per perceel
2. Historische vooronderzoeken bodem
3. Akoestisch onderzoek
4. Ecologische quickscan
5. Stikstofberekening
6. Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voor de Greenport regio Boskoop is het van belang om in de toekomst een sterke Greenport te blijven. Deze ambitie is opgenomen in de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop (ISV). Van belang is onder andere de centrumfunctie en identiteit te versterken 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. Daarnaast zijn in de ISV 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.

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn voor dergelijke gebieden de integrale visie op transformatiegebieden in de Greenport regio Boskoop “Een Nieuwe Waarde” vastgesteld. Hierin wordt voor de transformatiegebieden Reijerskoop-Oost en Biezen-Rijneveld de mogelijkheid geboden voor vervolgfuncties, zoals sierteeltgerelateerde en/of -ondersteunende functies. Het doel van deze visie is om een toekomstperspectief te creëren en daardoor de bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten te behouden. Hierbij kan de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnotitie ‘Ruimte-voor-Ruimte regeling Greenport Regio Boskoop’ als instrument dienen. De transformatie in dat kader geschiedt op basis van vrijwilligheid, waardoor ontwikkelingen niet altijd gelijktijdig kunnen of zullen plaatsvinden.

De Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop (SBGB) zet zich in voor de belangen van de Greenport regio Boskoop en heeft in dat kader onderzoek gedaan in de transformatiegebieden Reijerskoop-oost en de Biezen. Er hebben zich bij de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop (SBGB) een aantal bedrijven en eigenaren uit die gebieden gemeld die om diverse redenen open staan voor transformatie van hun perceel. De SBGB heeft de gemeente verzocht of zij bereid is medewerking te verlenen aan deze initiatieven. Omdat de gemeente het behoud van het karakteristieke slagenlandschap en een goede ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden nastreeft is het project in gezamenlijk overleg verder ontwikkeld. Voor de aanpak van het project is vervolgens een startnotitie opgesteld. Het doel is om een oplossing te bieden voor de sierteeltbedrijven in de betreffende transformatiegebieden en deze nog vrij authentieke en karakteristieke gebieden in stand te houden, te versterken en mede te ontsluiten voor extensieve recreatie en kwaliteitstoerisme, zodat de ‘authentieke Boskoopse sierteelt’ hier kan worden ervaren.

Voor de uitvoering van het project is de nieuwe ‘Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop’ opgericht. Het doel van deze stichting is het beheren van de beschikbaar gestelde gronden en gebouwen die betrokken zijn bij transformatie- en herstructureringsprojecten in het sierteeltgebied Greenport Boskoop. Door middel van een (financiële) bijdrage aan deze stichting kunnen deelnemers bouwcontingent voor een compensatiewoning verkrijgen of aanvullen. De ambitie van de stichting is om deze gebouwen en gronden met gesloten beurs beschikbaar te stellen voor maatschappelijke doeleinden ter verbetering en positionering van het sierteeltgebied Greenport Boskoop en de realisatie van openbare groen- en parkeervoorzieningen. Dit wordt getoetst door de gemeente Alphen aan den Rijn en SBGB.

In totaal hebben eigenaren van 8 locaties aan het Reijerskoop, de Biezen en de Goudse Rijkweg zich aangemeld voor transformatie. Voor deze locaties is een integraal plan ontwikkeld. Dit plan voorziet voornamelijk in het saneren van bedrijven en bedrijfsbebouwing via de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling, het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het mogelijk maken van vervolgfuncties. Via de Ruimte-voor-Ruimte regeling worden 9 percelen gesaneerd en waarvoor ter compensatie in totaal 11 woningen worden gebouwd. Op de gronden tussen het Reijerskoop en de Tuinstraat worden sierteelt gerelateerde activiteiten toegestaan, zoals een sortimentstuin, collectietuin, tiny forest, boomkwekerijmuseum, hobbykwekerij, etc.. Op deze percelen is (bedrijfs)bebouwing niet meer toegestaan. Alleen op noordelijk deel van het Reijerskoop 78, dat grenst aan de Tuinstraat, is een parkeervoorziening toestaan, die met groen zal worden ingericht. Doordat gronden deels aaneengesloten zijn kan het Boomkwekerijmuseum de functie als visitekaartje voor de Greenport verder versterken. Als onderdeel hiervan heeft de stichting de ambitie om in de toekomst tussen het Boomkwekerijmuseum en het nieuwe parkeerterrein aan de Tuinstraat een nieuw wandelpad aan te leggen. Verder blijven op de overige percelen binnen het plangebied kweekvelden mogelijk, maar is hier geen bedrijfsbebouwing meer toegestaan. De voormalige bedrijfswoningen bij enkele van deze bedrijven worden omgezet naar reguliere woningen.

Om deze wijzigingen mogelijk te maken is dit wijzigingsplan opgesteld. Dit wijzigingsplan heeft betrekking op wijzigingen die vallen onder de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan. De horeca voorziening en enkele andere functies die de Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop voornemens is te realiseren vallen niet onder deze wijzigingsbevoegdheid en daarvoor zal later een aparte procedure worden gevoerd. Deze onderdelen zijn nu nog onvoldoende concreet om al in procedure te brengen. Omdat de Stichting snel wil beginnen met de aanleg van het park is gekozen voor deze tweedeling.

## **1.2 Ligging plangebied**

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft de gronden behorende bij de locaties aan:

- het Reijerskoop 58-60, 64, 78, ten noorden van 68/78 en tussen 102-114;
- de Biezen 116 en 144a;
- Goudse Rijkweg 130.

Dit betreffen allen gronden met een bestemming waarbinnen sierteeltbedrijven en – activiteiten zijn toegestaan, met uitzondering van het Reijerskoop 78 (hoveniersbedrijf). In voorkomende gevallen horen daar bijvoorbeeld ook bedrijfswoningen en sloten bij. De bovengenoemde percelen liggen ten oosten van de dorpsrand van Boskoop. In onderstaande afbeelding is de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding globale begrenzing van het plangebied

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

De percelen binnen het plangebied liggen in het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, inclusief eerste tot en met vierde actualisatie. Hierin is de bestemming 'Agrarisch' toegekend aan de volgende percelen:

- Reijerskoop: achter 58-60, 64, 78, ten noorden van 68/78 en tussen 102-114;
- Biezen: 116 en 144a;
- Goudse Rijkweg 130.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn sierteeltbedrijven toegestaan met bijbehorende bebouwing, nevenfuncties en voorzieningen. De gronden aan het Reijerskoop ten noorden van 68/78 hebben deels tevens de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij'. Verder heeft het perceel Reijerskoop 78 de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'hovenier'. Binnen deze bestemming is bedrijfsbebouwing met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Boskoop – derde actualisatie" is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.2) opgenomen, die het mogelijk maakt om onder voorwaarden agrarische bedrijfswoningen om te zetten naar een burgerwoning. Verder is bevat het bestemmingsplan "Buitengebied Boskoop – vierde actualisatie" wijzigingsbevoegdheden die het mogelijk maken om op agrarische percelen onder voorwaarden vervolgfuncties toe te staan (artikel 3.7.5) en/of de 'Ruimte-voor-Ruimte regeling' (artikel 27.5) toe te passen. Met de laatstgenoemde laatste regeling kan het bevoegd gezag onder voorwaarden, zoals de sanering van ter plaatse gevestigde bedrijven en bedrijfsgebouwen, een compensatiewoning toe staan. In hoofdstuk 4 is het plan getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden.

In het plangebied gelden tevens de bestemmingsplannen 'Parapluplan parkeren' en het 'Parapluplan archeologie'. In het Parapluplan Parkeren is voor het gehele grondgebied van de gemeente uniforme regels opgenomen, waarmee is geregeld dat nieuwe bouwplannen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op de percelen in het plangebied is

voldoende ruimte aanwezig om hierin te voorzien. Ook het Parapluplan Archeologie geldt voor de gehele gemeente en bevat regels ter bescherming van archeologische waarden. Op de percelen binnen het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. 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.

## **1.4 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 beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 is het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheden. 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 Huidige situatie

#### *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

kenmerkende elementen in het landschap. Dichte lintbebouwingen zijn integraal onderdeel van het boomteeltgebied.

De richtlijnen voor het continueren van het karakter zijn:

- behouden en versterken van de samenhang tussen alle onderdelen binnen deze ruimtelijke eenheid: brede kavel- en dwarssloten, smalle kavels, oriëntatie van de kavels, houtakkers, monumentale bebouwing langs de linten, kwekerijen;
- herkenbaar houden van de middeleeuwse onderlegger van cope-ontginningen.

#### *Huidige situatie*

De percelen in het plangebied maken deel uit van een transformatiegebied, zoals opgenomen in de vastgestelde transformatievisie 'Een nieuwe waarde'. Het transformatiegebied Reijerskoop-Oost grenst aan de oostzijde van het dorp Boskoop en ligt tussen de Valkenburgerlaan, Biezen, Goudse Rijkweg en Reijerskoop en wordt in het midden doorsneden door de Tuinstraat. Deze straten zijn inmiddels allemaal ingericht als woonstraat en zijn minder geschikt voor het huidige intensieve vrachtverkeer. Dit heeft tot gevolg dat de sierteeltbedrijven in dit gebied niet verder kunnen ontwikkelen en daardoor weinig bedrijfseconomisch perspectief hebben. Een aantal van deze bedrijven overweegt daarom verplaatsing naar een goed bereikbare locatie in het sierteeltconcentratiegebied waar zij weer op een goede manier verder kunnen ontwikkelen. Er wordt in dit gebied daarom niet meer geïnvesteerd. Het gebied biedt vanaf het Reijerskoop een aantal fraaie doorzichten en in het oostelijk deel zijn enkele cultuurhistorisch relevante relictten te vinden, zoals meerdere houtakkers tussen het Reijerskoop en de Biezen.

Het transformatiegebied Biezen-Rijneveld ligt tussen de N207, Rijneveld, Goudse Rijkweg en Biezen. Alhoewel in dit gebied nog goed functionerende teelt- en handelsbedrijven voorkomen, zien we ook dat diverse percelen niet meer als sierteeltbedrijf in gebruik zijn. Met name de Biezen en de Goudse Rijkweg hebben steeds meer een functie gekregen als woonstraat. De (fiets)verbinding van het woongebied langs de Goudse Rijkweg naar de kern Boskoop via de Biezen, die ook gebruikt wordt door schoolkinderen, levert een spanningsveld op met het vrachtverkeer van en naar de aanliggende kwekerijen. Ook het dichte bebouwingslint met de nodige burgerwoningen levert voor de sierteeltbedrijven een probleem op ten aanzien van bereikbaarheid en bedrijfsvoering. Schaalvergroting wordt hierdoor bemoeilijkt met als gevolg dat bedrijven die zich willen ontwikkelen, dit niet in voldoende mate kunnen. Andere factoren die de schaalvergroting in dit gebied bemoeilijken, zijn de vele houtakkers en watergangen waarover wordt gevaren. Het transformatiegebied wordt aan de noordkant afgebakend door het Rijneveld, die als ontsluitingsweg redelijk goed functioneert. Het bebouwingslint vormt hier in een aantal gevallen een barrière om tot schaalvergroting te komen, echter wel in mindere mate dan aan de Biezen. Dit gebied heeft nog immer de karakteristiek van een historische vaarpolder, wat versterkt wordt door de houtakkers die hier veelvuldig aanwezig zijn.

#### *Plangebied*

Het plangebied bestaat uit meerdere percelen, waarvan op de volgende adressen sprake is van sierteeltbedrijven:

- Reijerskoop: 58-60, 64, 78, ten noorden van 68/78 en tussen 102-114;
- Biezen: 116 en 144a;
- Goudse Rijkweg 130.

Op deze sierteeltpercelen is over het algemeen bedrijfsbebouwing aanwezig met daarachter in meer of mindere mate kassen en kweekvelden. Deze bedrijven beschikken vaak ook ondersteunende voorzieningen, zoals opslag en waterberging. Bij enkele bedrijven staat er

op de kop van het perceel een bedrijfswoning. Het gaat hier overwegend om typisch Boskoopse sierteeltbedrijven. Alle percelen zijn veelal gescheiden door lengtesloten.

Verder is op het perceel Reijerskoop 78 een hoveniersbedrijf aanwezig met een langgerekt bedrijfsgebouw en een verhard terrein met opslag. Ten noorden daarvan zijn gronden aanwezig die zijn ingericht als grasland. Op grond van het bestemmingsplan zijn hier echter wel sierteeltbedrijven toegestaan en op een deel van de gronden tevens een grondgebonden veehouderij.

## **2.2 Nieuwe situatie**

Dit wijzigingsplan maakt op grond van de wijzigingsbevoegdheid 'Ruimte-voor-Ruimte regeling' 11 nieuwe woningen mogelijk ter compensatie voor de sanering van bedrijven en bedrijfsbebouwing. De bijbehorende drie bedrijfswoningen worden omgezet naar een reguliere woonbestemming. Tot slot wordt een vervolgbestemming voor sierteelt gerelateerde activiteiten mogelijk gemaakt.

De Ruimte-voor-Ruimte regeling houdt de sanering van bedrijven, de bedrijfsgronden inclusief de bedrijfsbebouwing en de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan in. Ter compensatie hiervan is voor de sanering van elke 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing, 5.000 m<sup>2</sup> kassen of 2,25 ha sierteeltperceel (of combinatie daarvan) de bouw van één compensatiewoning van 750 m<sup>3</sup> toegestaan. Het totaal aan compensatiewoning wordt bouwcontingent genoemd. Het is ook mogelijk om het bouwcontingent op een andere gangbare wijze te berekenen, namelijk op basis van de economische waarde.

Op alle percelen binnen het plangebied wordt de bedrijfsbebouwing en de mogelijkheden hiertoe in het bestemmingsplan gesaneerd. Hieruit ontstaat bouwcontingent en daarmee is mogelijk om compensatiewoningen te realiseren. Dit wijzigingsplan maakt niet op alle percelen nieuwe compensatiewoningen mogelijk. Op vijf locaties zullen in totaal 11 nieuwe compensatiewoningen worden gerealiseerd. In onderstaande tabel is aangegeven hoeveel bouwcontingent door middel van sanering ontstaat en hoeveel hiervan wordt ingezet voor de realisatie van compensatiewoningen. In bijlage 1 zijn de ontwikkelingen per perceel toegelicht, waarin ook het bouwcontingent voor elk perceel is berekend.

De percelen Reijerskoop 64 en Goudse Rijkweg 130 vormen een uitzondering. Op deze percelen worden geen woningen van 750 m<sup>3</sup> (is gelijk aan 1,0 bouwcontingent), maar van 500 m<sup>3</sup> gerealiseerd. Verhoudingsgewijs is voor deze kleinere woningen minder bouwcontingent nodig, namelijk 0,666. Op het perceel Reijerskoop 64 is één woning en op de Goudseweg 130 zijn drie woningen van 500 m<sup>3</sup> mogelijk gemaakt.

| Adres                       | Bouw-<br>contingent<br>sanering | Aanvulling<br>bouw-<br>contingent | Totaal<br>bouw-<br>contingent | Inzet<br>t.b.v.<br>woningen | Restant bouw-<br>contingent |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Reijerskoop 58-60           | 1,180                           |                                   | 1,180                         |                             | 1,180                       |
| Reijerskoop 64              | 0,670                           |                                   | 0,670                         | 0,670                       | 0,000                       |
| Reijerskoop 78              | 2,330                           | 0,670                             | 3,000                         | 3,000                       | 0,000                       |
| Reijerskoop t.n.v.<br>68/78 | 0,620                           |                                   | 0,620                         |                             | 0,620                       |
| Reijerskoop tsn 102-<br>114 | 1,400                           | 0,600                             | 2,000                         | 2,000                       | 0,000                       |
| Biezen 116                  | 1,140                           | 0,860                             | 2,000                         | 2,000                       | 0,000                       |
| Biezen 144a                 | 1,000                           |                                   | 1,000                         |                             | 1,000                       |
| Goudse Rijweg 130           | 0,987                           | 1,013                             | 2,000                         | 2,000                       | 0,000                       |
| <b>TOTAAL</b>               | <b>9,327</b>                    | <b>3,143</b>                      | <b>12,470</b>                 | <b>9,670</b>                | <b>2,800</b>                |



Afbeelding overzicht bouwcontingenten

De nieuwe Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop koopt de percelen Reijerskoop 58-60, 68 en ten noorden van 68/78. Vervolgens koopt en verkoopt de stichting ook weer bouwcontingent aan hoofdzakelijk de deelnemers aan dit wijzigingsplan. Hierdoor kunnen deelnemers hun bouwcontingent aanvullen om daarmee de compensatiewoningen te kunnen realiseren. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt in bouwcontingent dat ontstaat door sanering van locaties binnen en buiten het sierteeltconcentratiegebied. Dit heeft te maken met de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid (zie ook paragraaf 4.2.1 onder g sub 4) uit het geldende bestemmingsplan. Hierin is bepaald dat op de locaties die binnen het sierteeltconcentratiegebied liggen geen bouwcontingent van buiten het sierteeltconcentratiegebied mag worden ingezet. Alleen aan de Biezen 116 worden twee compensatiewoningen binnen het sierteeltconcentratiegebied gerealiseerd. De overige nieuw compensatiewoningen liggen buiten het sierteeltconcentratiegebied. Hieronder zijn twee overzichten opgenomen van het bouwcontingent van de stichting van binnen en buiten het sierteeltconcentratiegebied.

Tabel bouwcontingent binnen het sierteeltconcentratiegebied

| Adres                    | Aankoop bouwcontingent | Verkoop bouwcontingent | Totaal bouwcontingent |
|--------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Reijerskoop t.n.v. 68/78 | 0,620                  |                        |                       |
| Reijerskoop tsn 102-114  | 0,800                  |                        |                       |
| Biezen 116               |                        | -0,180                 |                       |
| <b>TOTAAL</b>            | <b>1,420</b>           | <b>-0,180</b>          | <b>1,240</b>          |

Tabel bouwcontingent buiten het sierteeltconcentratiegebied

| Adres                             | Aankoop bouwcontingent | Verkoop bouwcontingent | Overig bouwcontingent | Totaal bouwcontingent |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Reijerskoop 58-60                 | 1,180                  |                        |                       |                       |
| Reijerskoop 78                    |                        | -0,670                 |                       |                       |
| Reijerskoop tsn 102-114           |                        | -1,400                 |                       |                       |
| Goudse Rijkweg 130                |                        | -1,013                 |                       |                       |
| <i>Gelegen buiten plangebied:</i> |                        |                        |                       |                       |
| Gemeneweg (E1774, E1794)*         |                        |                        | 0,420                 |                       |
| Noordpolder 11 *                  |                        |                        | 1,150                 |                       |
| Noordpolder 11 *                  |                        |                        | 0,350                 |                       |
| <b>TOTAAL</b>                     | <b>1,180</b>           | <b>-3,083</b>          | <b>1,920</b>          | <b>0,017</b>          |

\*) betreft een saneringslocatie in het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour

De voormalige bedrijfswoningen zijn in dit wijzigingsplan via een wijzigingsbevoegdheid omgezet naar een woonbestemming. Op basis van deze bestemming is reguliere bewoning toegestaan.

De gronden achter de bestaande en nieuwe woningen blijven op basis van de eerder vastgestelde transformatievisie 'Een nieuwe waarde' een functie voor of gerelateerd aan de sierteelt vervullen. Het typische Boskoopse karakter van het gebied blijft hiermee behouden. Zo is op de percelen aan de Reijerskoop ten westen van de Tuinstraat zijn boom- en sierteelt gerelateerde activiteiten toegestaan, zoals een sortimentstuin, collectietuin, tiny forest, boomkwekerijmuseum, hobbykwekerij, etc., maar zonder bebouwing. Alleen de bestaande bebouwing aan het Reijerskoop 58-60 blijft behouden en zal onder andere door het Boomkwekerijmuseum worden gebruikt. Op de percelen aan het Reijerskoop tussen 102-114 en de Biezen 116 en 144a blijft sierteelt in de open lucht toegestaan, maar zonder bedrijfsbebouwing, zoals loodsen, kassen en ondersteunende voorzieningen.

De gronden in dit wijzigingsplan die aan het Reijerskoop ten westen van de Tuinstraat liggen komen grotendeels ter beschikking voor het Boomkwekerijmuseum. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om zich nog meer te gaan ontwikkelen als visitekaartje voor de Greenport. Dit past in de ambitie zoals opgenomen in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop e.o., die door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor functies als Boomkwekerijmuseum, Sortimentstuin etc. wordt in dit plan een parkeerterrein mogelijk gemaakt om te voorkomen dat de openbare parkeerplaatsen niet ingenomen worden door bezoekers. Het betreft een afsluitbaar parkeerterrein. Langs de Tuinstraat zullen enkele extra openbare parkeerplaatsen worden opgenomen, waardoor er enige toename zal zijn van openbare parkeerplaatsen. Deze parkeervoorziening zal in een eventuele volgende fase worden meegenomen.



Op de langere termijn heeft de stichting de ambitie om een wandelpad te realiseren tussen de Proeftuin en de voornoemde nieuwe parkeerplaatsen aan de Tuinstraat. Langs het nieuwe wandelpad kunnen dan bijvoorbeeld verschillende soorten, collecties of onderzoeken worden getoond, waardoor het pad een groen karakter krijgt. Hierdoor ontstaat dan ook de mogelijkheid om het gebied meer te kunnen laten zien en te beleven. Op de afbeelding in de volgende paragraaf is het tracé van het wandelpad verkent. Hierbij wordt opgemerkt dat dit tracé nog niet vast staat.

## **2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf**

De percelen binnen het plangebied liggen aan de oostelijke dorpsrand van Boskoop. Het betreft met name percelen met een sierteeltfunctie en overwegend kwekerijen. Uitzonderingen hierop zijn het Reijerskoop 78, waar een hoveniersbedrijf is gevestigd, en de gronden ten noorden van 78, dat thans is ingericht als grasland.

De omgeving van het plangebied heeft een typische veenweideverkaveling met kenmerkende smalle lange percelen en lengtesloten. Incidenteel komen hier landschappelijke elementen voor, zoals windakkers. De bebouwingslinten volgen de rijbanen. De (bedrijfs)woningen en de bedrijfsgebouwen staan overwegend in de lengterichting van het perceel. Incidenteel staan er woningen in de tweede rij en dwars op het perceel. De gronden daarachter zijn ingericht als kweekvelden en er staan regelmatig kassen op. Enkele percelen aan de rijbaan zijn nog (deels) vrij van bebouwing, zodat hier sprake is van een doorzicht. Deze percelen lenen zich wel voor een nadere invulling van het lint, waarbij de gebiedskwaliteiten blijven behouden. Het gebied bestaat uit meerdere functies, maar is hoofdzakelijk uit sierteeltbedrijven en daaraan gerelateerde functies.

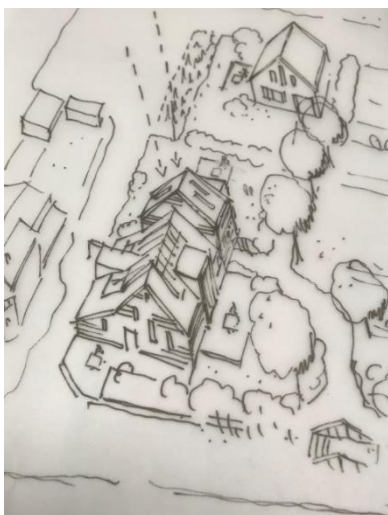
Met de visie 'Een nieuwe waarde' is een nieuw toekomstperspectief voor de betreffende transformatiegebieden geschetst dat ruimte biedt voor het toevoegen van woonpercelen in combinatie met sierteelt (gerelateerde) functies, waarmee het typische Boskoop karakter met (woon)bebouwing in het lint met daarachter 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.

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden zijn inrichtingsschetsen opgesteld voor de percelen waarop de nieuwe woningen worden gerealiseerd. Hierbij zijn op basis van de bestaande gebiedskwaliteiten de locaties van de nieuwe woningen zorgvuldig bepaald en voorzien van een inrichting die aansluit op het gebied en het gewenste karakter. De nieuwe woningen worden hoofdzakelijk in het bestaand dorpsgebied gerealiseerd, met uitzondering van de twee nieuwe woningen aan de Biezen 116, die in het bebouwingslint zijn ingepast. In de linten van het Reijerskoop en de Biezen staan de nieuwe woningen in de lengterichting van het perceel en incidenteel in de tweede lijn. De woningen aan de Tuinstraat staan, zoals daar gebruikelijk, haaks op zowel de rijbaan als de verkaveling en aan de Goudse Rijkweg zijn de woningen in het bestaand woongebied ingepast. De maatvoeringen van de nieuwe woningen zijn gelijk aan de maatvoeringen in het geldende bestemmingsplan, zodat deze qua maat en schaal aansluiten op de bestaande bebouwing in het gebied. De gronden achter de lintbebouwing blijven een functie voor de sierteelt of daaraan verwant houden, waardoor het karakter van het gebied wordt behouden en versterkt.

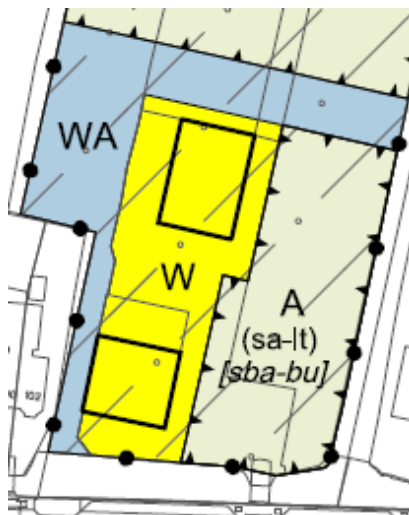
Hieronder is een impressie van de inrichting van de nieuwe woonpercelen opgenomen.



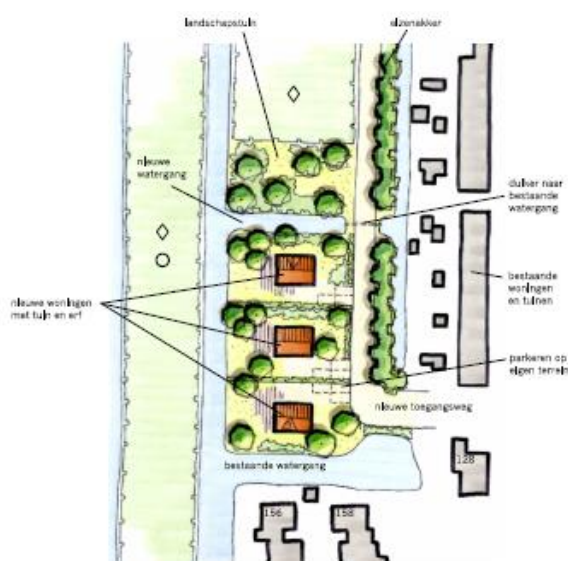
*Afbeelding met ontwikkelingen aan Reijerskoop 58-60, 64en 78*



Afbeelding Reijerskoop 102-114



Afbeelding Biezen 116



Afbeelding Goudse Rijkweg 130

## 2.4 Bezoekers

De ambitie van de gemeente is om de recreatie en toerisme in het sierteeltgebied te bevorderen. Daarom heeft de gemeente samen met andere organisaties 'Het Schone van Boskoop Pact 2020-2022' ondertekend. Hierin is onder andere transformatiegebied Reijerskoop aangemerkt als kansrijk gebied om invulling te geven aan die ambitie. De initiatiefnemer van dit wijzigingsplan heeft in dat kader een plan opgesteld met functies op voormalige sierteeltpercelen in het westelijk deel van het Reijerskoop die toeristische en recreatieve mogelijkheden vergroten. In dit wijzigingsplan is daarom voorzien in een bestemming die sierteeltgerelateerde functies mogelijk maakt, zoals sortimentstuin, collectietuin, boomkwekerijmuseum, hobbykwekerij, paden etc. Die bestemming maakt het zoals hiervoor beschreven mogelijk om het plan voor uitbreiding van het boomkwekerijmuseum en het inrichten van sortiments- en collectietuinen te realiseren.



Daarnaast zullen in een volgende fase mogelijk een imkervereniging, VVV-kantoor en rondvaarten een plek nabij het plangebied krijgen. De initiatiefnemer verwacht dat alle functies bij elkaar ca. 20.000 bezoekers per jaar zullen trekken. Dit bezoekersaantal betreft de som van het aantal bezoekers dat de deelnemende partijen thans genereren. In de eerste fase liggen de percelen in dit wijzigingsplan, die ruimte bieden voor sortiments- en collectietuinen, nog los van elkaar, waardoor het aantal bezoekers waarschijnlijk lager zal zijn. Deze percelen zullen via een pad met elkaar kunnen worden verbonden indien een tussenliggend perceel in de beoogde volgende fase wordt toegevoegd. Hierdoor zal een groter aaneengesloten gebied ontstaan waardoor het aantal bezoekers mogelijk zou kunnen groeien.

## **2.5 Verkeer en parkeren**

### *Verkeersgeneratie*

Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen de nieuwe functies verkeer aantrekken en dat kan gevolgen hebben voor het betreffende perceel en de omgeving. Daarom is inzichtelijk gemaakt hoe de nieuwe ontwikkelingen de verkeersgeneratie beïnvloeden. Bij het berekenen van de verkeersgeneratie van de nieuwe functies is zoveel mogelijk een worst-case benadering gehanteerd. Zo is bij diverse onderdelen uitgegaan van maten en aantallen die ruimer zijn dan werkelijk worden verwacht om zo een te positieve uitkomst te voorkomen. Voor wat betreft de kengetallen voor voertuigbewegingen per functie is gebruik gemaakt van de kengetallen uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Omdat in de bestaande situatie sprake is van functies met een verkeersaantrekkende werking is de verkeersgeneratie van deze bestaande functies verrekend met de berekende verkeersgeneratie van de nieuwe functies.

In de huidige situatie is binnen het plangebied een aantal sierteeltbedrijven, sierteeltpercelen en een hoveniersbedrijf aanwezig, die allen een verkeersaantrekkende werking hebben of kunnen hebben. Bij deze bedrijven is sprake van verkeersbewegingen door medewerkers, waarvan een deel met de auto komt. Daarnaast is sprake van transportbewegingen, waarvan een groot aandeel van grote zware vrachtwagens voornamelijk voor aan- en afvoer van materialen en gekweekte producten. De landelijke kengetallen bevatten echter geen cijfers voor sierteelt- en hoveniersbedrijven. Het huidige hoveniersbedrijf en de sierteeltbedrijven worden geschaard onder de in de landelijke kengetallen opgenomen 'arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven', zoals loodsen, opslag en transportbedrijven. Bij dit soort type bedrijven is doorgaans sprake van een klein aantal medewerkers per oppervlakte eenheid. Dit is goeddeels vergelijkbaar met de sierteeltbedrijven, omdat hier vaak sprake is van een gering kantoor, enkele loodsen en veel kassen en kweekvelden. Het landelijke kengetal voor dergelijke bedrijven is gemiddeld 4,8 voertuigbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo per dag. Daarnaast werken er bij de sierteeltbedrijven doorgaans ook mensen in de kassen en op de kweekvelden, waardoor de verkeersgeneratie naar verwachting groter zal zijn. Echter is in dit geval vanwege de worst-case benadering er voor gekozen om het oppervlak van die kassen en kweekvelden niet mee te rekenen. Alleen de bedrijfsbebouwing (exclusief kassen) is meegerekend. In de huidige situatie is bij de te saneren bedrijven ca. 2.938 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing aanwezig, zodat in totaal sprake zal zijn van circa 141 voertuigbewegingen per dag. De berekening van de verkeersgeneratie in de huidige situatie is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel verkeersgeneratie huidige situatie

|                          | Oppervlak<br>bedrijfsbebouwing | Kengetal<br>(mvt/etm per 100m <sup>2</sup><br>bvo) | Verkeersgeneratie<br>(mvt/etm) |
|--------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|
| Reijerskoop achter 58-60 | 595 m <sup>2</sup>             | 4,8                                                | 28,56                          |
| Reijerskoop 64           | 175 m <sup>2</sup>             | 4,8                                                | 4,80                           |
| Reijerskoop 78           | 645 m <sup>2</sup>             | 4,8                                                | 30,96                          |
| Reijerskoop t.n.v. 68-78 | -                              | -                                                  | -                              |
| Reijerskoop 102-114      | 350 m <sup>2</sup>             | 4,8                                                | 16,80                          |
| Goudse Rijweg 130        | 836 m <sup>2</sup>             | 4,8                                                | 40,13                          |
| Biezen 116               | 145 m <sup>2</sup>             | 4,8                                                | 6,96                           |
| Biezen 144a              | 192 m <sup>2</sup>             | 4,8                                                | 9,21                           |
| <b>TOTAAL</b>            | <b>2.938</b>                   | <b>4,8</b>                                         | <b>141,03</b>                  |

In de nieuwe situatie is tevens sprake van het realiseren van 11 nieuwe woningen en uitbreiding van o.a. het Boomkwekerijmuseum en andere gebruiksvormen met bijbehorende gronden en parkeerplaatsen. Daarnaast blijft op drie percelen kweekvelden aanwezig, die voor extensieve sierteelt zullen worden gebruikt.

Op basis van de landelijke kengetallen genereert een nieuwe woning (koop, vrijstaand) gemiddeld 8,2 voertuigbewegingen per dag. Het plan voorziet ook in een 2-onder-1-kap woning en eventueel een rijtje van 3 woningen, maar omdat de verkeersgeneratiecijfer daarvan lager ligt is dit lagere kengetal achterwege gelaten. In totaal zal verkeersgeneratie van alle woningen bij elkaar dus circa 90 voertuigbewegingen per dag bedragen.

Drie percelen krijgen een vervolgbestemming waarop het gebruik van de kweekvelden blijft toegestaan. Dat is het geval bij de percelen aan het Reijerskoop achter 102-114 en Biezen achter 116 en 144a. Bij deze percelen zal mogelijk nog enkele verkeersbewegingen plaatsvinden, maar vanwege het extensieve gebruik zullen er flink minder verkeersbewegingen plaatsvinden. In het kader van de worst-case benadering is bij deze percelen rekening gehouden met de helft van de huidige verkeersbewegingen, waarbij echter wordt verwacht dat dit in werkelijkheid een stuk lager zal liggen. De verkeersgeneratie van deze drie percelen bedraagt in totaal dus circa 16,5 voertuigbewegingen per dag.

Voor het berekenen van de uitbreiding van het Boomkwekerijmuseum en andere gebruiksvormen (sierteeltgerelateerd) met bijbehorende gronden is maatwerk toegepast. Er bestaan namelijk geen landelijke kengetallen voor deze specifieke gebruiksvormen. Voor een museum zijn wel parkeernormen opgenomen, maar de toegestane gebruiksfuncties zijn breder dan alleen een museum. Daarom is gekozen om de kengetallen voor een 'attractie- en pretpark' aan te houden, die beduidend hoger zijn. Het gebruik van dit kengetal ligt dan ook in lijn met de gekozen worst-case benadering. De landelijke kengetallen voor een 'attractie- en pretpark' bedragen gemiddeld 700 voertuigbewegingen per dag gebaseerd op 550.000 bezoekers per jaar. Zoals in paragraaf 2.4 aangegeven wordt verwacht dat het toekomstig aantal bezoekers ca. 20.000 per jaar zal bedragen. In verhouding tot de landelijke kengetallen bij 550.000 bezoekers zal dus sprake zijn van een toename van ca. 25,5 verkeersbewegingen per dag. Daarnaast wordt opgemerkt dat bij piekmomenten, zoals een activiteit of kleinschalig evenement, het aantal bezoekers incidenteel hoger zal zijn. Dit is niet anders dan in de huidige situatie, waar ook sprake is van incidentele activiteiten en kleinschalige evenementen. Doordat bij de berekening uitgegaan is van een worst-case benadering zal het aantal verkeersbewegingen in de praktijk lager zijn, waardoor er nog ruimte is voor verkeerbewegingen bij kleine evenementen. Hieronder is de berekening van de verkeersgeneratie opgenomen.

Tabel verkeersgeneratie nieuwe situatie

|                                                              | Oppervlak                                       | Kengetal (mvt/etm) | Verkeersgeneratie (mvt/etm) |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Reijerskoop achter 58-60 en en ten noorden van nummers 68-78 | bebouwing 595 m <sup>2</sup> + ca. 2,7 ha grond | *                  | 25,5                        |
| Reijerskoop 64                                               | 1 woning                                        | 8,2                | 8,2                         |
| Reijerskoop 78                                               | 3 woningen                                      | 8,2                | 24,6                        |
| Reijerskoop 102-114                                          | 2 woningen                                      | 8,2                | 16,4                        |
| Reijerskoop achter 102-114                                   | kweekgronden                                    | #                  | 8,4                         |
| Goudse Rijkweg 130                                           | 3 woningen                                      | 8,2                | 24,6                        |
| Biezen 116                                                   | 2 woningen                                      | 8,2                | 16,4                        |
| Biezen achter 116                                            | kweekgronden                                    | #                  | 3,5                         |
| Biezen 144a                                                  | kweekgronden                                    | #                  | 4,6                         |
| <b>TOTAAL</b>                                                | <b>2.938</b>                                    |                    | <b>132,2</b>                |

\* berekend o.b.v. 'attractie- en themapark' met 20.000 bezoekers per jaar, zie toelichting hierboven

#berekend o.b.v. van de helft van de huidige verkeersgeneratie

De berekende verkeersbewegingen voor de nieuwe situatie bedraagt per saldo dus minder dan de berekende verkeersbewegingen in de huidige situatie. Hierbij wordt opgemerkt dat bij de berekening voor de nieuwe situatie een worst-case benadering is gehanteerd, waarbij hogere maatvoeringen zijn aangehouden dan die in de praktijk redelijkerwijs worden verwacht. Geconcludeerd kan worden dat het aantal verkeersbewegingen in de toekomst zal dalen en er geen negatieve gevolgen voor de verkeerssituatie ontstaat. Daarnaast zal door het verdwijnen van veel bedrijfsactiviteiten ook sprake zijn van fors minder zwaar verkeer, zoals vrachtauto's.

Daarnaast is het van belang om te weten of de verkeergeneratie ook gebiedsgericht zal afnemen. Hierbij zijn de percelen binnen het plangebied in twee clusters ingedeeld, te weten de percelen aan het Reijerskoop en de overige percelen. Hiervoor is gekozen vanwege de overeenkomst in de voornaamste verwachte ontsluiting en rijroutes. Hierbij wordt opgemerkt dat de kweekgronden van het perceel Reijerskoop 102-114 tot het cluster overige percelen behoort aangezien deze kweekgronden in de toekomstige situatie alleen via de Biezen bereikbaar zijn. Uit bovenstaande tabellen is op te maken dat de huidige verkeergeneratie voor de percelen aan het Reijerskoop ca. 81 motorvoertuigen per etmaal bedraagt en voor de overige percelen ca. 56 motorvoertuigen per etmaal. In de nieuwe situatie is sprake van ca. 74,7 motorvoertuigen per etmaal bij de percelen aan het Reijerskoop en ca. 49 motorvoertuigen per etmaal bij de overige percelen. Geconcludeerd wordt dat ook in beide clusters van percelen de verkeergeneratie zal afnemen. Zekerheidshalve is de Tuinstraat afzonderlijk onderzocht. De Tuinstraat zal voorlopig toegang bieden tot het nieuwe parkeerterrein, dat ten behoeve van de achtergelegen tuinen en de eventuele uitbreiding van het Boomkwekerijmuseum. Deze gronden zullen volgens bovenstaande tabel gezamenlijk ca. 25,5 voertuigbewegingen per dag extra genereren. Gezien het huidige rustige verkeersbeeld op de Tuinstraat en de geringe verwachte toename van het aantal voertuigbewegingen kan geconcludeerd worden dat de geringe toename zeer waarschijnlijk niet leiden tot onevenredige effecten voor het verkeersbeeld. Hierbij kan tevens worden betrokken dat uit de andere tabel blijkt dat huidige aantal verkeersbewegingen van het bedrijf aan de Reijerskoop 78, welke ontsloten is via de Tuinstraat, meer bedraagt dan de in nieuwe situatie verwachte aantal verkeersbewegingen.

#### Parkeren

Op de percelen binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren, vastgesteld in 2017. In dit bestemmingsplan is een dynamische verwijzing opgenomen naar de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Deze parkeernormen heeft gemeente opgenomen in de nota Beleid parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 en zijn

gebaseerd op de landelijke publicatie van parkeerkencijfers uit 2018. De gemeentelijke nota bevat onder andere parkeernormen voor auto's bij nieuwe ontwikkelingen.

Voor de nieuw toegestane woningen in dit wijzigingsplan geldt een parkeernorm van maximaal 1,7 parkeerplaats per woning (vrijstaand, koop, weinig/matig stedelijk, rest bebouwde kom). Aan deze parkeernorm kan worden voldaan doordat elke nieuwe woning op de rijbaan is ontsloten en bij elke woning is sprake van een ruim erf waar voldoende ruimte is om tenminste twee parkeerplaatsen op eigen erf te creëren.

In de beleidsnota is geen parkeernorm opgenomen voor een ontwikkeling die vergelijkbaar is met de nieuwe functie op het perceel aan het Reijerskoop achter 58-60 met o.a. het Boomkwekerijmuseum en andere gebruiksvormen (sierteeltgerelateerd) met bijhorende gronden. Vanuit een worst-case benadering is voor deze ontwikkeling gebruik gemaakt van de parkeernorm voor een 'attractie- en themapark'. De maximale parkeernorm<sup>1</sup> bedraagt 12 parkeerplaatsen per 1 ha netto terrein. De nieuwe functie zal naar verwachting niet hetzelfde aantal bezoekers trekken als een gemiddeld attractie- en themapark. In de nieuwe situatie hebben de bijbehorende gronden een oppervlak van ca. 2,7 ha (netto terrein). In totaal zijn dus ca. 32,4 parkeerplaatsen nodig. Voor deze nieuwe functie wordt een nieuw parkeerterrein aan de Tuinstraat aangelegd, dat kan voorzien in ca. 63 nieuwe parkeerplaatsen. Tevens worden er enkele parkeerplaatsen aangelegd direct achter de loods, die achter de woningen aan het Reijerskoop 58-60 staat. Daarmee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm. Het betreft een afsluitbaar parkeerterrein, zodat de parkeerplaatsen gereserveerd kunnen blijven voor de bezoekers.

Tot slot zullen langs de Tuinstraat enkele extra openbare parkeerplaatsen worden opgenomen, waardoor er enige toename zal zijn van openbare parkeerplaatsen. Deze parkeervoorziening zal in een volgende fase worden meegenomen.

<sup>1</sup> De parkeernorm voor een attractiepark bedraagt minimaal 4 en maximaal 12 parkeerplaatsen per 1 ha netto terrein.

### 3 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 Visie Ruimte & Mobiliteit en de Verordening ruimte overwegend beleidsneutraal omgezet naar de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De geringe beleidswijzigingen hebben 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. De nieuwe woningen vervangen weliswaar de sierteeltbedrijven, maar door alleen beperkte ingrepen en het herstellen of nieuw aanleggen van oevers, watergangen, houtakkers of bomenrijen blijft de landschappelijke structuur in tact. De sanering van bedrijfsbebouwing en de bedrijfsactiviteiten leidt tot minder bedrijfshinder en (zwaar) verkeer en dat komt ten goede aan de leefbaarheid in het gebied. Door bij de aanleg van het toekomstige wandelpad kunnen omwonenden en bezoekers het groene gebied ook meer beleven. Bij de planontwikkeling is ook nagedacht over hoe de leefbaarheid aan de Tuinstraat verder kan worden verbeterd. Dit is mogelijk door ten noorden van de nieuwe woningen groene parkeervakken te realiseren en langs de rijbaan extra (openbare) parkeerplaatsen te creëren. Omwonenden kunnen hier in bepaalde mate gebruik van maken en daarmee wordt de parkeerproblematiek in de Tuinstraat verminderd.



## 4. Toetsing wijzigingsbevoegdheden

### 4.1 Wijzigingsbevoegdheden

Het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, eerste tot en met vierde actualisatie, bevat wijzigingsbevoegdheden met voorwaarden voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen (artikel 3.7.2), het toekennen van vervolgfuncties (artikel 3.7.5) en het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling (artikel 27.5). Indien gebruikt wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheden dient te worden voldaan aan de betreffende voorwaarden. Omdat in dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van voornoemde wijzigingsbevoegdheden zijn de ontwikkelingen getoetst aan de voorwaarden van die wijzigingsbevoegdheden.

### 4.2 Toetsing voorwaarden

#### 4.2.1 Ruimte-voor-Ruimte regeling

Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag 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. Hieronder zijn de ontwikkelingen getoetst aan de bijbehorende 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;*

De eigenaren die gebruik maken van de Ruimte-voor-Ruimte regeling beëindigen in wisselend tempo volledig hun agrarische bedrijf, waarbij zij ook alle aangegeven bedrijfsbebouwing slopen. In bijlage 1 zijn de ontwikkelingen per perceel toegelicht. Op de verbeelding van dit wijzigingsplan is aan die gronden een aanduiding toegekend op basis waarvan geen (bedrijfs)bebouwing meer is toegestaan. Om het gewenste behoud van het typische Boskoopse karakter van (woon)bebouwing in het lint met daarachter sierteeltfuncties te behouden is op de verbeelding aan de agrarische percelen aan het Reijerskoop, voor zover gelegen ten westen van de Tuinstraat, een aanduiding opgenomen waarbinnen sierteelt-gerelateerde activiteiten, zoals sortimentstuin, collectietuin, tiny forest, boomkwekerijmuseum en hobbykwekerij zijn toegestaan. Op de overige agrarische percelen zijn alleen sierteeltkweekvelden (zonder bebouwing) toegestaan. Zodra deze bedrijven hun bedrijfsactiviteiten staken dienen zij dat op grond van geldende (milieu)regelgeving te melden. Via de anterieure overeenkomst tussen de gemeente met de deelnemers van dit wijzigingsplan is geborgd dat de deelnemers hun bedrijven beëindigen.

- 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;*

Bij de deelnemende sierteeltbedrijven spelen diverse omstandigheden waardoor sprake is van onvoldoende bestaansrecht en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Deze omstandigheden zijn onder andere dat enkele kwekers geen opvolging hebben en de invloed van dichtbij gelegen woonpercelen ondervinden. Op grond van de milieuwet- en regelgeving moeten zij namelijk afstanden tot woonpercelen aanhouden en meerdere maatregelen nemen om hinder op woonpercelen te voorkomen. Hierdoor is schaalvergroting niet of lastig mogelijk. Tevens zijn enkele wegen, zoals het Reijerskoop en de Biezen, inmiddels meer als woonstraat

ingericht, waardoor de bereikbaarheid vermindert. Bedrijven aan deze straten hebben weinig tot geen toekomstperspectief. Dat is ook onderkend in de vastgestelde integrale visie op transformatiegebieden in de Greenport regio Boskoop "Een Nieuwe Waarde". Deze visie gaf aanleiding voor het opstellen van de startnotitie voor de transformatie van de gebieden waarvan het plangebied deel uit maakt. Op basis hiervan is voldoende duidelijk geworden dat de deelnemers aan dit project onvoldoende bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden hebben.

- 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;*

In dit wijzigingsplan maken meerdere boom- en sierteeltbedrijven en één niet-agrarisch bedrijf (hovenier) gebruik van de 'Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop'. Deze de Ruimte-voor-Ruimte regeling 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 uitgangspunten zijn als randvoorwaarden gehanteerd voor de ontwikkelingen op percelen binnen het plangebied. In diverse onderdelen van dit wijzigingsplan, zoals in hoofdstukken 2.2 en 2.3 en in bijlage 1, is daar nader op ingegaan. Hieronder volgt een samenvatting daarvan.

De ontwikkelingen in het plangebied dragen in het algemeen bij aan de doelstellingen van de transformatievisie 'Een Nieuwe Waarde' door een oplossing te bieden voor de (sierteelt)bedrijven in de betreffende transformatiegebieden en de instandhouding van deze nog vrij authentieke en karakteristieke gebieden. Dit plan biedt de kans aan (sierteelt)bedrijven om te stoppen en/of te verplaatsen naar een gebied met voldoende toekomstperspectief voor de sierteelt. Ter compensatie voor het saneren van de agrarische bedrijven met bijbehorende bebouwing mogen in totaal 11 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Deze zijn in het bestaand dorpsgebied en de bebouwingslinten ingepast en sluiten qua maat en schaal aan op de reeds aanwezige bebouwing. Door de percelen achter de bebouwing een sierteeltfunctie of daaraan gerelateerde (vervolg)functie te geven blijft ook het typisch Boskoopse karakter behouden. Om dat op perceelniveau uit te werken zijn inrichtingsschetsen gemaakt. Bovendien levert dit plan een bijdrage aan de nieuwe maatschappelijke projecten van de Stichting Maatschappelijk Vastgoed, zoals versterking van de functie van het Boomkwekerijmuseum als visitekaartje van de Greenport, een parkeervoorziening en toekomstig een nieuw wandelpad.

- 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 plan 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 deze ontwikkeling landen op locaties in bestaande bebouwingslinten en/of bestaand dorpsgebied. Deze locaties lenen zich bij uitstek voor nieuwe woningbouw. De visies van de gemeente zetten ook in op het benutten van bestaand bebouwd gebied en de bebouwingslinten. Verder bevat dit project woningen met een voor het gebied passende volume (500 en 750 m<sup>3</sup>), die voorzien in een specifieke vraag in het gebied en/of op percelen. 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 m<sup>3</sup>) worden gebouwd voor iedere te saneren 1.000 m<sup>2</sup> gebouwen (boven peil), 5.000 m<sup>2</sup> 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;*

Deze regeling is als uitgangspunt gehanteerd bij de ontwikkelingen in dit wijzigingsplan. Voor een aantal percelen is een andere gangbare berekeningswijze gehanteerd. Dit is gedaan voor de percelen Reijerskoop achter 58-60, 78, ten noorden van 68/78 en tussen 102 en 114. Voor deze percelen is vanwege de nieuwe maatschappelijk functie en/of het leveren van een bijdrage daaraan het contingent berekend op basis van economische waarde. In bijlage 1 is per perceel toegelicht hoeveel bedrijfsbebouwing en –gronden bij de sanering zijn betrokken, het bouwcontingent dat ontstaat, of er één of meer woningen worden gebouwd en een impressie van de toekomstige wijze van inrichting van het perceel.

*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;*

Meerdere (sierteelt)percelen binnen het plangebied van 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). De nieuwe compensatiewoningen mogen niet worden gebouwd in het sierteeltconcentratiegebied, zoals opgenomen in de thans geldende provinciale Omgevingsverordening. Doordat de zone langs de rijbanen van het Reijerskoop en de Goudse Rijweg buiten het sierteeltconcentratiegebied zijn gelaten voldoen de nieuwe compensatiewoningen aan deze voorwaarde. De locaties van de twee compensatiewoningen aan de Biezen 116 liggen wel binnen het sierteeltconcentratiegebied, maar hierbij gaat echter geen substantieel courant areaal sierteeltgebied verloren. De twee woningen met daarnaast een geringe landschapstuin staan in het bestaande bebouwingslint van de Biezen, waardoor in het algemeen geen sprake is van een beperking van het functioneren of toekomstig gebruik van de achtergelegen sierteeltgronden. De achtergelegen sierteeltgronden behouden een functie voor de sierteelt, maar hierop is geen bebouwing

meer toegestaan. Tevens blijven de sierteeltpercelen via de naastgelegen sierteeltpercelen en bestaande perceelontsluitingen bereikbaar. Tot slot bedraagt het aantal van twee nieuwe woningen minder dan het maximaal toegestaan aantal van 15 stuks.

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 11 compensatiewoningen mogelijk. De betreffende sierteeltbedrijven zullen in wisselend tempo worden gesaneerd, waarna de realisatie van de 11 compensatiewoningen op verschillende momenten plaats zal vinden. Het is reëel te verwachten dat niet alle 11 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. Ter borging van deze voorwaarde is in de regels van dit wijzigingsplan opgenomen dat er jaarlijks ten hoogste 8 woningen 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;*

Alleen de twee nieuwe woningen aan de Biezen 116 liggen binnen het sierteeltconcentratiegebied. Het bouwcontingent dat ontstaat door sanering van het perceel wordt ingezet voor de eerste nieuwe woning. Om ook de tweede woning te kunnen realiseren koopt de eigenaar contingent aan van de Stichting Maatschappelijk Vastgoed en van een derde waarvan het contingent afkomstig is van de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling aan de Toegangseweg 20. Voor de overige percelen die buiten het sierteeltconcentratiegebied liggen wordt verwezen naar hoofdstuk 2.2 en bijlage 1.

- 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;*

In dit wijzigingsplan is geen sprake van de aanleg van 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 en in bijlage 1 is per perceel aangegeven hoe het contingent tot stand komt en eventueel is aangevuld.

#### **4.2.2 Vervolfuncties**

Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag het bestemmingsplan onder voorwaarden wijzigen ten behoeve van een vervolfunctie zoals opgenomen in tabel 3.3 van dat bestemmingsplan, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf. Hieronder is de ontwikkeling getoetst aan de geldende voorwaarden.

- a. het agrarische gebruik is beëindigd;*

Dit wijzigingsplan maakt op de sierteeltpercelen achter het Reijerskoop 58-60 en Reijerskoop ten noorden van 68-78 een vervolfunctie voor sierteelt gerelateerde

activiteiten mogelijk, zoals een zoals sortimentstuin, collectietuin, tiny forest, boomkwekerijmuseum, hobbykwekerij etc. Het sierteeltperceel met de (bedrijfs)bebouwing aan het Reijerskoop achter 58-60 komt in eigendom bij de Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop. Onder andere het Boomkwekerijmuseum zal gebruik maken van dit perceel. Na vaststelling van onderhavig wijzigingsplan zal het sierteeltbedrijf zijn activiteiten afbouwen, waarna het bedrijf uiteindelijk geheel wordt beëindigd. Op de gronden aan het Reijerskoop ten noorden van 68/78 zijn op grond van het bestemmingsplan sierteelt- en veehouderijbedrijven mogelijk, maar momenteel vinden er geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Dit wijzigingsplan schrapt op beide percelen de planologische mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten.

*b. vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;*

Om de milieu hygiënische inpasbaarheid te beoordelen wordt doorgaans gebruik gemaakt van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, waarin richtafstanden voor bedrijven ten opzichte van gevoelige functies, zoals wonen, zijn opgenomen. Voor de hierboven genoemde vervolgfunctie bestaan geen specifieke richtafstanden, met uitzondering voor musea waarvoor een algemene richtafstand van 10 meter (voor geluid) geldt. In dit geval betreft het een gemengd gebied met meerdere functies, zodat de richtafstand met één stap mag worden verminderd tot 0 meter. Daarnaast kunnen de bijbehorende gronden als sortiments- en/of collectietuinen worden gebruikt. Tuinbouwbedrijven, waaronder ook sortiments- en/of collectietuinen worden begrepen, vallen onder milieucategorie 2 waarvoor een algemene richtafstand van 30 meter (voor geluid) geldt. Omdat het hier een gemengd gebied betreft mag de richtafstand met één stap verminderd worden tot 10 meter. In vrijwel elke situatie wordt aan de richtafstand van 10 meter voldaan. In slechts enkele gevallen wordt niet aan de richtafstand voldaan, hierbij wordt overwogen dat er in de huidige situatie sprake is van een bestemming voor en gebruik als sierteeltbedrijf, welke in vergelijking tot het nieuwe gebruik meer milieuhinder zullen bevatten. Gezien de meer beperkte aard van de vervolgactiviteiten, welke passen bij het karakter van het gebied, de diversiteit aan overige (bedrijfs)functies in de omgeving en de aanwezigheid van gebouwen en hoge erfafscheidingen zal naar verwachting geen sprake zijn van onevenredige hinder bij bestaande woningen. Vaak is nog sprake van een bepaalde afstand tot omliggende woningen en/of een sloot en indien toch enige hinder wordt ervaren kan dit eenvoudig worden verminderd door het oprichten van haag of erfafscheiding. Geconcludeerd kan worden dat het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen door de vervolgactiviteiten niet zal afnemen, eerder wat toenemen ten opzichte van de in het geldende bestemmingsplan toegestane activiteiten. Daarenboven zij opmerkt dat een inrichting dient te voldoen aan de milieunormen (voor geluid e.d.) zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit Milieubeheer.

Voor bedrijfsactiviteiten waarbij spuitmiddelen worden gebruikt geldt een algemene richtafstand van 50 meter, maar dit is afhankelijk van het type middelen dat wordt gebruikt. Indien sprake is van een scheidingsloot of een dichte haag of vergelijkbare constructie van voldoende hoogte tussen sierteeltpercelen en woningen, dan is een kortere afstand mogelijk (zie ook hoofdstuk 5.6). Bij de nieuwe vervolgfuncties zullen echter geen spuitmiddelen worden gebruikt. Derhalve hoeft niet aan de betreffende richtafstand te worden getoetst. Overigens kan bij de betreffende percelen aan de richtafstand worden voldaan doordat aan het Reijerskoop achter 58 en 60 twee bedrijfsgebouwen staan tussen de twee woningen en de achterliggende percelen, die een voldoende afschermd werking hebben. De grond naast de bedrijfsgebouwen is grotendeels verhard en ingericht als erf en dat wijzigt niet. De kans op gebruik van spuitmiddelen is hier nihil. Bovendien zal op de erfgrans tussen de bestaande woningen en de bedrijfsgebouwen zoals gebruikelijk een

voldoende hoge erfafscheiding worden gerealiseerd. Ook zijn er sloten aanwezig, zodat aan de richtafstand ten opzichte van andere woningen wordt voldaan.

- c. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);*

De nieuw toegestane vervolgfuncties zijn geen gevoelige functies, zodat er geen beperkingen voor omliggende bestaande bedrijven ontstaan.

- d. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de vervolgfunctie niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, hiervoor wordt het wijzigingsplan getoetst aan de Waarderingskaart;*

Op de Waarderingskaart zijn de percelen binnen het plangebied aangeduid als 'agrarisch gebied'. Tussen de percelen zijn enkele natuurpercelen in de vorm van houtakkers aanwezig. Deze houthakkers maken geen deel uit van het plangebied en blijven dan ook behouden. De ontwikkelingen op de percelen in het plangebied wijzigen de structuur van het bestaande landschap en het slotenpatroon niet. De Stichting Maatschappelijk Vastgoed heeft toekomstig de ambitie om een nieuw wandelpad te realiseren tussen de Proeftuin en de Tuinstraat, dat in overeenstemming met het beleid voor het transformatiegebied. Dit nieuwe pad ontsluit de nieuwe parkeerplaatsen aan de Tuinstraat en maakt het tegelijkertijd mogelijk om het gebied te beleven. Op deze wijze blijven de landschappelijke waarden behouden en voldoet het plan aan de Waarderingskaart.

- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of de verkeersaantrekkende werking;*

Het is niet uit te sluiten dat de hierboven genoemde vervolgfunctie (op bepaalde momenten) leidt tot meer bezoekers van het Boomkwekerijmuseum. Deze bezoekers zullen ook deels met de auto komen. Gezien het beperkte oppervlak van de vervolgfunctie en de aard en omvang van de activiteiten van het Boomkwekerijmuseum, ook in de toekomst, zal dat naar verwachting niet leiden tot een grote toestroom van toeristen en onevenredige toename van het verkeer. Mogelijk dat incidentele markten, open dagen of andere tijdelijke activiteiten wat meer bezoekers trekken en er meer verkeersbewegingen zijn, maar dat zal niet dusdanig veel zijn dat de wegen verstopt raken. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de Tuinstraat kunnen tijdens die piekmomenten ook voldoende voorzien in de parkeerbehoefte.

- f. ten behoeve van vervolgfuncties gelden de volgende bouwregels:*

- 1. vervolgfuncties maken gebruik van de bestaande en/of onherroepelijk vergunde bebouwing;*
- 2. indien de resterende bebouwing niet functioneel is in te zetten voor de vervolgfunctie, mag nieuw gebouwd worden nadat sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het oppervlak aan gesloopte gebouwen mag worden herbouwd met een maximum van 400 m<sup>2</sup>;*
- 3. burgemeester en wethouders kunnen afzien van bepaalde onder 2 en algehele nieuwbouw toestaan indien hierdoor een ruimtelijke en landschappelijke verbetering ontstaat en de gemeenteraad hierover een positief advies heeft afgegeven.*

Dit wijzigingsplan maakt een vervolgfunctie op de betreffende (voormalige) sierteeltgronden mogelijk. Op deze gronden zijn reeds twee bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze gebouwen blijven behouden en worden niet gesloopt. Ook worden er geen nieuwe gebouwen gebouwd. Op grond van de regels van dit wijzigingsplan mogen de twee bestaande gebouwen worden behouden en worden gebruikt voor de vervolgfunctie.



- g. in het wijzigingsplan wordt de vervolgfunctie door middel van een specifieke aanduiding weergegeven, waarbij het aantal te bebouwen m<sup>2</sup> wordt vastgelegd en het bouwvlak wordt aangepast aan de resterende bebouwing;*

Het bouwvlak is verkleind tot alleen de footprint van de twee bedrijfsgebouwen. Hier is tevens een aanduiding opgenomen op grond waarvan alleen het bestaande bebouwingsoppervlak is toegestaan.

- h. vervolgfuncties die naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge tabel 3.3 toelaatbare vervolgfuncties zijn eveneens toegestaan, mits binnen het sierteeltconcentratiegebied sprake is van sierteeltgerelateerde en/of sierteeltondersteunende functies en indien voldaan wordt aan de onder a t/m g genoemde voorwaarden.*

Dit wijzigingsplan maakt sierteeltgerelateerde activiteiten mogelijk, zoals een sortimentstuin, een collectietuin, een tiny forest, een boomkwekerijmuseum, een hobbykwekerij, etc.. Het betreft hier typische activiteiten die gerelateerd zijn aan de sierteelt, zoals ook is beoogd met de in tabel 3.3 genoemde vervolgfuncties. De vervolgfunctie in dit wijzigingsplan hebben echter een meer extensiever karakter en zullen dus in het algemeen minder hinderlijk zijn. Hierboven is deze vervolgfunctie reeds getoetst aan de betreffende voorwaarden.

#### **4.2.3 Omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen**

Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag agrarische bedrijfswoningen onder voorwaarden omzetten naar burgerwoningen. Met dit wijzigingsplan worden de voormalige bedrijfswoningen Reijerskoop 58, 60 en 64 omgezet naar een burgerwoning. Hieronder zijn die omzettingen getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

- a. Het bestemmingsvlak heeft een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte;*

Dit wijzigingsplan zet de bedrijfswoningen op percelen waar de 'Ruimte-voor-ruimte regeling' wordt toegepast om naar burgerwoningen. Het betreft hier de voormalige bedrijfswoningen aan het Reijerskoop 58, 60 en 64. Hier is aan de bestaande woonerven de bestemming 'Wonen' toegekend. De vlakken met de woonbestemming is bij nummer 58 iets groter doordat ook hiertoe het gedeelde kavelpad behoort. Het vlak bij nummer 64 is wat groter vanwege de breedte van het perceel en de gewenste ruimte tussen beide woningen op het perceel. Bij beide woningen geldt dat tevens sprake is van een riante voortuin.

- 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;*

Bij alle woningen bedraagt de afstand in de bestaande situatie meer dan 15 meter. Bij Reijerskoop 58 en 60 bedraagt de afstand ca. 25 meter. Deze afstand is gewenst en zorgt voor een voldoende afstand tot de achtergelegen vervolgfunctie en de aanwezige gebouwen. De afstand bij Reijerskoop 64 is wenselijk is om voldoende ruimte te houden tot de nieuw te bouwen compensatiewoning in de twee lijn. In de bebouwingslinten komen meer van dit soort situaties voor. De situatie bij deze drie percelen doet geen afbreuk aan het straatbeeld en/of het karakter van het gebied en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

- 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;*

De overschrijdingen in de bestaande situatie wordt met name veroorzaakt doordat de woningen op enige afstand van de weg zijn gebouwd, de bestaande maatvoeringen van de percelen en een gedeelde toegangsweg. Hierboven is dat reeds toegelicht.

- d. de woning en het bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde, hebben ieder een eigen rechtstreekse verbinding met de openbare weg;*

Alle woningen hebben een eigen of gedeelde ontsluiting(sbrug) richting de openbare weg. De gronden en het voormalige bedrijfsgebouw achter het Reijerskoop 58-60 zijn bereikbaar via een brug naar het naastgelegen Boomkwekerijmuseum (Reijerskoop 52-54) en de nieuw aan te leggen paden naar de Proeftuin en Tuinstraat. De gronden achter het Reijerskoop 64 zijn ook via deze paden en de achtergelegen gronden bereikbaar.

- e. de burgerwoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;*

Hierboven is reeds onder 4.2.2 onder b gemotiveerd dat de vervolgfunctie op de gronden achter het Reijerskoop 58 en 60 milieuhygiënisch inpasbaar is. Hierbij is rekening gehouden met de drie voormalige bedrijfswoningen die worden omgezet naar burgerwoningen.

- f. omliggende, bestaande agrarische bedrijven, inclusief het voorheen bijbehorende agrarisch bedrijf, mogen niet in hun belangen worden geschaad. Dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;*

Bestaande agrarische bedrijven dienen reeds op basis van geldende milieu wet- en regelgeving bij de uitvoering van hun bedrijfsactiviteiten rekening te houden met aanwezige sloten en de voornoemde bestaande (bedrijfs)woningen die worden omgezet. Het omzetten van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen schaadt de belangen van bestaande agrarische bedrijven derhalve niet.

- g. indien niet zonder meer aan het gestelde onder e en f kan worden voldaan, dienen voorzieningen te worden getroffen, zoals de aanleg van een sloot, het realiseren van een bufferzone, het plaatsen van een scherm en/of een andere doelmatige bouwkundige voorziening.*

Gebleken is dat aan de voorwaarden wordt voldaan en dat er geen maatregelen nodig zijn.

## **Conclusie**

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden waar gebruik van wordt gemaakt.

## 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 maakt de realisatie van 11 nieuwe woningen mogelijk en ligt onder de drempelwaarde van kolom 2 van bijlage D van het Besluit m.e.r., zodat het opstellen van een MER niet direct nodig is. Wel dient in algemene zin beoordeeld te worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Of er eventuele belangrijke of aanzienlijke milieugevolgen zijn, wordt bepaald aan de hand van de selectiecriteria uit de Europese richtlijn, Bijlage III. Deze criteria zijn:

- kenmerken van de ontwikkeling;
- plaats van de ontwikkeling;
- kenmerken van de potentiële effecten.

#### *Kenmerken van de ontwikkeling*

Het plan betreft onder andere het saneren van 8 sierteeltbedrijven en/of -percelen en een hoveniersbedrijf. Ter compensatie van de sanering van deze bedrijven en percelen zullen 11 compensatiewoningen in bestaand dorpsgebied en de bebouwingslinten worden gerealiseerd. Verder blijven enkele percelen in gebruik voor sierteelt in de vorm van sierteeltgerelateerde activiteiten en kweekvelden zonder bebouwing, waarbij sprake is van afname van bedrijfsgebouwen, kassen en (hinderlijke) bedrijfsactiviteiten. Daarnaast wordt op een restkavel extra parkeerplaatsen aangelegd. Alle genoemde functies passen bij het bestaande karakter van het gebied.

#### *Plaats van de ontwikkeling*

Het plangebied bestaat uit meerdere percelen aan het Reijerskoop, de Biezen en de Goudse Rijweg, welke zijn gelegen aan de oostelijke dorpsrand van Boskoop. De nieuwe woningen met erven liggen allen in bestaand dorpsgebied en de bebouwingslinten. Hier is sprake van een gemiddelde tot lagere bevolkingsdichtheid. De ontwikkelingen op de percelen binnen het plangebied zullen vanwege interne veranderingen en de ligging op grote afstand per saldo geen negatieve effecten hebben voor gevoelige natuurgebieden of andere gebieden die wettelijk zijn beschermd. De transformatie van de bedrijfspercelen deels naar woningbouw en water en het toekomstig gebruik van de overige percelen heeft in het algemeen een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

#### *Kenmerken van de potentiële effecten*

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 5.2) 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.

## Conclusie

Het plan leidt niet tot significante gevolgen voor de leefomgeving en een milieueffectrapport is niet nodig.

## 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*

Uit de Atlas van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) blijkt ten aanzien van de percelen binnen het plangebied het volgende:

- *Bovengrond*  
Voor de bovengrond bevindt de onderzoekslocatie zich op de bodemkwaliteitszonekaart bovengrond in 'zone 17: Buitengebied – boomkwekerijen Boskoop' met ontgravingsklasse 'Industrie'. Van de toplaag (0,0-0,5 m-mv) zijn gegevens bekend over de te verwachten regionale achtergrondgehalten. Binnen zone 17 bevat de toplaag lichte tot matige verhogingen aan cadmium, koper, kwik, molybdeen, nikkel, zink en PAK. Tevens kunnen in de toplaag matige tot sterke verhogingen aan lood en PCB voorkomen.
- *Ondergrond*  
Voor de ondergrond bevindt de onderzoeklocatie zich op de bodemkwaliteitszonekaart ondergrond in 'zone 16 t/m 19: Buitengebied' met ontgravingsklasse 'Landbouw/natuur'. In de ondergrond kunnen binnen zone 16 t/m 19 lichte verhogingen aan kobalt, kwik, lood, molybdeen, zink en PAK worden verwacht. Tevens kan de ondergrond lichte tot matige verhogingen aan nikkel bevatten.

Omdat de functie van de percelen in het plangebied wijzigt, waaronder naar wonen en agrarisch (sierteelt) zonder bebouwing, 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 onderzoekopzet volgt de leidraad NEN 5725:2017 "Strategie voor het uitvoeren van een milieuhygiënische vooronderzoek.". Het onderzoek is als bijlage 1 opgenomen.

Op 22 en 29 augustus 2019 en op 13 september 2019 zijn locatiebezoeken verricht waarbij is gesproken met de huidige eigenaar en/of familie van de huidige eigenaar en waarbij 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 van de locaties verschillende verdachte deellocaties kunnen worden aangewezen. In het onderzoek zijn deze verdachte deellocaties per perceel beschreven.

Over het algemeen is de bovengrond van alle locaties verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen (OCB). Tevens zijn op de locaties diverse verdachte deellocaties voor een mogelijke asbestverontreinigingen aangemerkt. Het gaat daarbij met name om situaties, zoals puin onder verharding en ter plaatse van slootdempingen, daken van bedrijfsbebouwing en beschoeiingen in de slootkanten. Tevens is de bovengrond ter plaatse van de schuur/loods aan het Reijerskoop 64 verdacht op het voorkomen van verhogingen aan minerale olie en/of aromaten in verband met kleinschalige opslag van benzine en olie (jerrycans) en de aanwezigheid van een betonvloer. Naar deze situaties dient voorafgaand aan bouwen en/of werken in de grond een nader onderzoek plaats te vinden. Strikt genomen moet, in verband met de asbestverdachte beschoeiing op diverse locaties, 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.

Tot slot wordt aanbevolen om grond en/of slib, die eventueel tijdens de herinrichting en bouw vrijkomt, te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond naar verwachting licht 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.

### **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*

De te realiseren woningen liggen niet in de zone van een weg die volgens de Wet geluidhinder beschouwd moet worden. Op alle voor de woningen relevante wegen geldt namelijk een maximumsnelheid van 30 km/uur. 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.

Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In dit kader is

een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai vanwege de omliggende 30 km/h-wegen, zie bijlage 3.

#### *Normstelling geluidsniveaus*

Bij de beoordeling van de geluidsniveaus is gebruik gemaakt van de normstelling uit de Wet geluidhinder. Voor wegverkeerslawaai 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 voor woningbouw bestemde gebieden, omdat bij het opstellen de ligging van de bouwvlakken nog niet bekend was. Ook is de ligging van de contour van de voorkeursgrenswaarde aangegeven. Daar de ligging van de bouwvlakken inmiddels bekend is, is nagegaan of er woningen zijn met een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. Bij de woning aan de Reijerskoop tussen 102 en 114 die het dichtste bij de weg ligt bedraagt de geluidsbelasting 52 dB, bij de woning aan de Biezen 116 die het dichtste bij de weg ligt bedraagt de geluidsbelasting 56 dB. Bij de andere woningen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

#### *Toetsing geluidsniveaus*

Er wordt geen nadere aandacht besteed aan de woningen waar de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. De woning aan de Reijerskoop tussen 102 en 114 die het dichtste bij de weg ligt heeft een geluidsbelasting van 52 dB. Omdat de geluidsbelasting de in de beleidsregel opgenomen waarde van 53 dB niet overschrijdt gelden geen nadere eisen.

De woning aan de Biezen 116 die het dichtste bij de weg ligt heeft een geluidsbelasting van 56 dB. Dit is acceptabel omdat de Wet geluidhinder een geluidsbelasting van 63 dB toelaatbaar vindt. Omdat de geluidsbelasting boven de 53 dB ligt gelden de nadere eisen voor een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte. Door de afscherming van de woning zelf zal aan achterzijde van de woning geluidsluw zijn, aan deze zijde zal de geluidsluwe buitenruimte moeten komen. Er hoeven geen maatregelen te worden getroffen voor een geluidsluwe gevel/buitenruimte. In de regels van het wijzigingsplan zijn voorwaarden opgenomen voor de geluidswering van de gevels van de woningen met een geluidsbelasting van meer dan 48 dB om een goed binnenklimaat te bereiken.

#### **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.



Afbeelding uitsnede risicokaart

### Situatie plangebied

De risicokaart op de website [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl) is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat nabij het plangebied geen relevante inrichtingen of bedrijven, transportroutes per weg, water,

buisleiding of spoor en/of andere zones of veiligheidsafstanden aanwezig zijn. Op drie percelen aan de Biezen zijn halverwege de percelen propaantanks aanwezig met een veiligheidsafstand van slechts 10 en 20 meter. De nieuwe woning die op de kortste afstand tot deze propaantanks wordt gebouwd komt aan de Biezen 116. Deze woning ligt op meer dan 100 meter afstand van de propaantanks.

### **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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

### *Situatie plangebied*

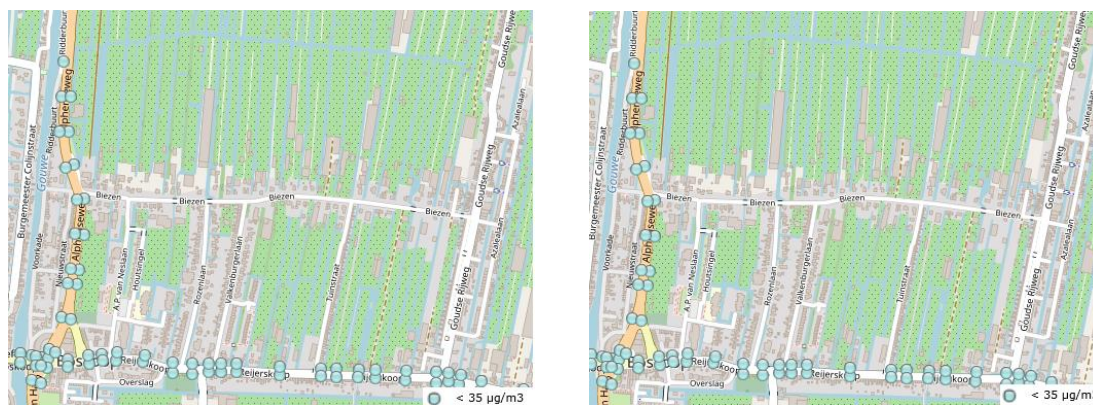
Het plan maakt realisatie van elf nieuwe woningen en het nieuwe gebruik voor sierteelt gerelateerde functies mogelijk. De elf nieuwe woningen dragen gezien het bovenstaande niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De regeling NIBM voorziet niet in een categorie waartoe de nieuwe sierteeltgerelateerde functies kunnen behoren. Daarom dient voor dit onderdeel op een andere wijze te worden beoordeeld of er sprake is van een toename van meer dan 3% van de grenswaarde voor luchtkwaliteit. Hiervoor is de NIBM-tool ontwikkeld. Met deze tool kan de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit worden vastgesteld. De centrale vraag of sprake is van extra verkeer als gevolg de ontwikkeling. Zoals in paragraaf 2.5 is geconstateerd is bij onderhavige ontwikkeling geen sprake van een toename van verkeer, zodat er geen nadelige effecten voor de luchtkwaliteit ontstaan en er geen nader onderzoek nodig is. In het kader van een worst-case benadering is de tool ingevuld met de toename van de verkeersgeneratie zonder aftrek van de verkeersgeneratie in de huidige situatie. Ook wanneer 132,2 verkeersbewegingen per

etmaal wordt ingevoerd blijkt dat deze verkeerstoename niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Hieronder is de berekening toegevoegd.

|                                                                                                |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Jaar van planrealisatie                                                                        | 2021  |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                          |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                   | 132,2 |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                          | 5,0%  |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                |       |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                           | 0,14  |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                          | 0,03  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                     | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>                                                                               |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b> |       |

Tabel berekening in NIBM-tool

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.



Afbeelding Concentraties stikstofdioxide (links) en fijn stof (rechts) (Bron: NSL-monitoringstool)

De grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). Voor zowel stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) als fijnstof (PM<sub>10</sub>) bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 microgram per m<sup>3</sup>. In de NSL-monitoringstool wordt jaarlijks de concentraties stikstofdioxide en fijnstof inzichtelijk gemaakt. In de afbeeldingen zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof uit 2017 (Monitoring NSL 2018) ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving weergegeven. Hieruit blijkt dat de concentratie stikstofdioxide in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m<sup>3</sup>. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Tevens wordt aan de uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide voldaan, aangezien deze pas vanaf concentraties boven de 60 microgram per m<sup>3</sup> wordt overschreden. Uit de afbeelding blijkt ook dat de concentratie fijnstof in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m<sup>3</sup>. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Uit de NSL-monitoringstool blijkt tevens 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*

In het gebied rondom het plangebied komen diverse functies voor, zoals wonen, (agrarische) bedrijvigheid en een maatschappelijke functie. Het gebied kan dan ook worden aangemerkt als gemengd gebied. Op basis van de VNG-uitgave '*Bedrijven en milieuzonering*' worden de richtafstanden in een gemengd gebied met één stap verlaagd.

Voor sierteeltbedrijven geldt in het algemeen een richtafstand van 50 meter. De exacte afstand is afhankelijk van de specifieke omstandigheden op het betreffende perceel, waaronder het type bestrijdingsmiddelen. De hierboven vermelde verlaging van de richtafstand in gemengd gebied geldt niet voor bedrijfsactiviteiten waarbij bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Door specifieke maatregelen te nemen is een kortere afstand mogelijk, bijvoorbeeld door tussen de woonbestemming een sloot te graven of een voldoende hoge dichte haag of scherm op te richten.

In hoofdstukken 4.2.2 en 4.2.3 is reeds gemotiveerd dat de nieuwe vervolgfuncties en de omzettingen van de bedrijfswoningen milieuhygiënisch inpasbaar zijn. Voor de nieuwe woningen die via de Ruimte-voor-ruimte-regeling worden gerealiseerd geldt het volgende. In de omgeving van het plangebied zijn meerdere sierteeltbedrijven en enkele niet-agrarische bedrijven aanwezig. Het meest relevante niet-agrarische bedrijfsperceel betreft de Biezen 118 a-c. Onder het kopje Biezen 116 (zie hieronder) is hier nader op ingegaan. Verder zijn er aan de Biezen 143 en 145 een hoveniersbedrijf en een autoverhuurbedrijf aanwezig, die kunnen worden aangemerkt als 'plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m<sup>2</sup>' en 'Verhuurbedrijven voor transportmiddelen' met 'personenautoverhuurbedrijven' en behoren tot categorie 3.1. De richtafstand voor categorie 3.1 bedrijven in gemengd gebied bedraagt 30 meter. De afstand tot de nieuwe woningen aan Goudse Rijweg bedraagt echter iets meer dan 100 meter, zodat wordt voldaan aan de richtafstanden. Ten oosten van de Goudse Rijweg 130 bevinden zich op een voldoende afstand van ca. 65 meter enkele andere bestemmingen, zoals horeca, detailhandel en centrum-buurt. Overige bedrijven in de omgeving liggen op een te grote afstand om relevant te zijn voor de nieuwe en bestaande (bedrijfs)woningen.

Hieronder is per perceel binnen het plangebied ingegaan op de richtafstanden ten aanzien van de aanwezige sierteeltbedrijven.

### *Reijerskoop 58-60*

Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.2, waarin een toelichting hierover is opgenomen.



#### *Reijerskoop 64*

De voormalige bedrijfswoning Reijerskoop 64 wordt in dit wijzigingsplan omgezet naar een (reguliere) woonfunctie. Tevens maakt dit wijzigingsplan een nieuwe woning achterop het perceel mogelijk. Door de aanwezige sloten rondom de twee woningen en het graven van een nieuwe dwarssloot, die het woonperceel van de achtergelegen agrarische gronden scheidt, wordt voldaan aan de richtafstand.

#### *Reijerskoop 78*

Aan het Reijerskoop worden drie nieuwe woningen en daarachter een parkeerplaats mogelijk gemaakt. De nieuwe parkeerplaats heeft een algemene functie voor parkeren waarvoor geen richtafstand geldt. Tussen de nieuwe woningen en het westelijk gelegen sierteeltbedrijf (Reijerskoop 66-68) is een watergang aanwezig, waar het bedrijf reeds rekening mee dient te houden bij het gebruik van spuitmiddelen. Hierdoor wordt reeds voldaan aan de richtafstand.

#### *Reijerskoop ten noorden van 68/78*

Voor deze gronden geldt hetzelfde als bij Reijerskoop 68.

#### *Reijerskoop tussen 102 en 114*

Dit wijzigingsplan maakt op de gronden tussen het Reijerskoop 102 en 114 twee nieuwe woningen mogelijk. De achtergelegen gronden behouden de bestemming agrarisch, maar de mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing worden gesaneerd. Ten westen van de nieuwe woningen zijn bestaande woningen aanwezig met daarachter sierteeltgronden. Ook aan de oostzijde van de nieuwe woningen is een sierteeltbedrijf gevestigd. Doordat achter de nieuwe woningen een nieuwe dwarssloot wordt gegraven zal aan alle zijden van de nieuwe woningen sprake zijn van een watergang. Op deze wijze wordt voldaan aan de richtafstanden.

#### *Biezen 116*

Aan de Biezen 116 is een sierteeltbedrijf gevestigd. Dit wijzigingsplan saneert de mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing en maakt de realisatie van twee nieuwe woningen op het perceel mogelijk met ten westen een landschapstuin en ten noorden een nieuw te graven waterpartij. Ten westen van het perceel is de woning Biezen 114 aanwezig. Aan de oostzijde ligt een watergang met daarnaast een woning met daarachter een kantoorbestemming en een bedrijfsbestemming (Biezen 118a-c). De kantoorbestemming kan worden gerekend tot categorie 1 en welke over het algemeen geen hinder veroorzaakt voor woningen. Binnen de bedrijfsbestemming zijn op grond van het geldende bestemmingsplan bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. De richtafstand voor dergelijke bedrijven in gemengd gebied bedraagt 10 meter. Op dit perceel wordt tevens specifiek een aannemersbedrijf in de categorie 3.1 toegestaan, waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 30 meter geldt. Hierbij is geluid de maatgevende hinderbron. Voor stof geldt een richtafstand van 10 meter. Relevant is dat het kantoor en de bedrijven zijn ontsloten via het pad langs die bestaande woning Biezen 118. De hier gevestigde bedrijven dienen bij hun bedrijfsactiviteiten reeds rekening te houden met deze bestaande woning. De afstand tussen de bedrijfsbestemming en deze woning bedraagt ca. 10 meter. Overigens blijkt uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel dat er op het bedrijfsperceel thans geen aannemersbedrijf meer is gevestigd. Door ook een afstand van ten minste 10 meter aan te houden tussen het bouwvlak van de nieuwe woningen en de bedrijfsbestemming wordt voldaan aan de richtafstanden van alle bedrijfsactiviteiten.

#### *Biezen 144a*

Dit wijzigingsplan saneert de mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing op een deel van de bedrijfsgronden behorende bij het sierteeltbedrijf Biezen 144. Omdat de gronden daardoor alleen maar extensiever zullen worden gebruikt, is de aanpak Bedrijven en milieuzonering in dit geval niet relevant.

#### *Goudse Rijkweg 130*

De bedrijfsgronden met –bebouwing aan de Goudse Rijkweg 130 worden gesaneerd. Dit wijzigingsplan maakt op die locatie de realisatie van drie nieuwe woningen mogelijk. Ten oosten en zuiden van de nieuwe woningen bevinden eveneens woningen. Op de gronden ten noorden en ten westen van de nieuwe woningen is sierteelt mogelijk. Door de aanwezigheid van de bestaande watergang aan de westzijde en een nieuw te graven watergang aan de noordzijde van de nieuwe woningen wordt voldaan aan de richtafstanden.

#### **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*

Omdat er op de percelen binnen het plangebied sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals sloop, nieuwbouw en functiewijziging, is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage 4 bijgevoegd. Er dient namelijk te worden onderzocht of de voorgenomen ontwikkelingen voldoen aan de geldende natuurwet- en regelgeving. 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 de quickscan is een bureauonderzoek gedaan en is op 6 en 13 augustus 2019 een veldonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied niet behoort tot beschermde of relevante natuurgebieden. Vanwege de grote afstand van het plangebied tot beschermde gebieden en de afwezigheid van geschikt habitat in het plangebied zijn negatieve effecten op deze gebieden alsmede de instandhoudingsdoelstellingen niet aan de orde. Tevens blijkt uit een aparte berekening, welke als bijlage 5 is bijgevoegd, dat er geen



sprake is van een toename van stikstofdepositie in gevoelige Natura 2000-gebieden, zodat negatieve effecten op voorhand zijn uitgesloten.

Verder blijkt uit de onderzoeken dat er maar weinig soorten in het plangebied voorkomen. Van een aantal soorten wordt verwacht dat deze wel in het plangebied (kunnen) voorkomen, te weten: vogels zonder jaarrond beschermd nest, diverse vleermuizen, gestreepte waterroofkever, platte schijfhoren, ringslang, rugstreeppad en de waterspitsmuis. Echter is wat betreft de drie laatstgenoemde soorten binnen het plangebied geen sprake van geschikt habitat en/of andere omstandigheden, waardoor negatieve effecten of de aanwezigheid van deze soorten kunnen worden uitgesloten.

Het plan voorziet in het graven van enkele nieuwe dwarsslotsen. In de watergangen waarop deze nieuwe dwarsslotsen aansluiten kunnen de beschermde soorten gestreepte waterroofkever en platte schijfhoren aanwezig zijn. De bestaande watergang nabij het perceel Reijerskoop tussen 102 en 114 is geschikt voor gestreepte waterroofkever en de bestaande watergang nabij Reijerskoop 64 is geschikt voor de platte schijfhoren. Het graven van de nieuwe watergangen kan negatieve effecten hebben op deze soorten. Door middel van het opstellen van en het werken volgens een Ecologisch Werkprotocol kunnen negatieve effect worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, is nader onderzoek nodig.

De eventuele effecten op vleermuizen dient voor het slopen van de bestaande bebouwing nader te worden onderzocht op de percelen Reijerskoop 78 en tussen 102 -114. Het gaat hierbij om de vrij algemene soorten gewone en ruige dwergvleermuis en wat minder algemene soorten laatvlieger en meervleermuis. Indien uit nader onderzoek blijkt dat deze soorten vleermuizen op de percelen voorkomen dan zijn waarschijnlijk maatregelen en/of een ontheffing nodig. In dat geval zijn tijdelijke en/of definitieve maatregelen op percelen goed mogelijk in de vorm van bijvoorbeeld kasten, een toegankelijke spouwmuur bij de nieuwe woning(en) en andere passende maatregelen, afhankelijk van o.a. de soort en omvang. Vooruitlopend hierop zijn alvast kasten op enkele percelen aangebracht. Het is dan ook voldoende aannemelijk dat eventuele maatregelen haalbaar zijn en/of eventuele ontheffing kan worden verleend. Ter borging hiervan is in de regels van dit wijzigingsplan de voorwaarde opgenomen dat vooraf nader onderzoek dient plaats te vinden.

Voorts wordt geadviseerd om maatregelen voor beschermde soorten en zorgplichtmaatregelen te nemen om wetsovertreding te voorkomen. Indien dat niet haalbaar is wordt nader onderzoek geadviseerd.

Ten aanzien van beschermde soorten wordt geadviseerd om geen werkzaamheden te verrichten voordat de nadere onderzoeken zijn afgerond, maatregelen zijn genomen en/of (indien aan de orde) een ontheffing of vergunning is verkregen. Het is ook mogelijk om voorafgaand aan de werkzaamheden een deskundig ecoloog te laten bepalen welke werkzaamheden wél mogelijk zijn.

Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermd nest worden de volgende maatregelen geadviseerd:

- Maatregel 1: verricht de werkzaamheden buiten de broedperiode. In Tabel 4 van de quickscan is per biotoop een indicatieve broedperiode opgenomen. Het is ook mogelijk om buiten de broedperiode te starten en door te gaan in het broedseizoen, met als voorwaarde dat er voortdurende activiteit is en de werkzaamheden niet tijdelijk stil komen te liggen. Indien het niet mogelijk is om buiten deze broedperiode te werken, kan maatregel 2 uitkomst bieden.

- Maatregel 2: laat voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitvoeren door een ecooloog. Indien er geen broedende vogels worden vastgesteld, kunnen de werkzaamheden alsnog doorgang vinden. Let op: in de aangegeven broedperiodes (Tabel 4) is er veelal een grote kans op het aantreffen van broedende vogels. Een gunstige uitkomst van de inspectie is vooraf niet te geven.

In het algemeen wordt geadviseerd om vestiging van soorten, zoals de witte kwikstaart en zwarte roodstaart, te voorkomen door in de broedperiode (globaal van half maart t/m eind juli) bouw materiaal, hopen houtafval of stenen direct uit het projectgebied te verwijderen of de bouwmaterialen geheel met een stevig zeil of doek af te dekken.

Hieronder worden per soort(groep) de zorgplichtmaatregelen benoemd:

1. Zoogdieren:

- Spaar rust- en schuilplekken, zoals holen (muizensoorten en egel).
- Zorg dat er voldoende dekking van bosschages aanwezig blijft voor de egel en diverse muizensoorten. Plant bij voorkeur nieuwe beplanting aan, voordat de oude verwijderd wordt.
- Ondanks zorgvuldig handelen is verstoring van vooral fauna niet altijd te vermijden. Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een goede vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen, egels) om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke locatie, zoals een woonwijk naar een rustige locatie, zoals het buitengebied. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
- Kunstmatige verlichting werkt versturend op zoogdieren en andere fauna. Werk niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes.

Indien deze maatregelen niet mogelijk zijn, dient een nadere effectbeoordeling plaats te vinden.

2. Amfibieën

- Spaar rust- en schuilplekken, zoals takkenhopen, boomstammetjes, losliggende stenen en/of boomstronken met holtes.
- Verplaats individuen die aanwezig zijn binnen het werkterrein naar een vergelijkbare, veilige plek buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

## Conclusie

Het plan heeft geen negatieve invloed op de aanwezige natuurwaarden en flora- en fauna. Wel dient voorafgaand aan de sloop van bebouwing op de percelen Reijerskoop 78 en tussen 102-114 nader onderzoek te worden gedaan naar de effecten voor vleermuizen. Ter borging hiervan is in de regels van dit wijzigingsplan de voorwaarde opgenomen dat voorafgaand aan de sloop van bestaande bebouwing nader onderzoek dient plaats te vinden. Daarnaast kan met het werken volgens een Ecologisch Werkprotocol negatieve effect worden voorkomen voor de gestreepte waterroofterver in de bestaande watergang nabij het perceel Reijerskoop tussen 102 en 114 en de platte schijfhoren in de bestaande watergang nabij het Reijerskoop 64. Indien het werken volgens een Ecologisch Werkprotocol niet mogelijk is, is nader onderzoek nodig.

## 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 m<sup>2</sup>, dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m<sup>2</sup>) 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*

Het plan voorziet in de sloop van grote oppervlakten aan bedrijfsgebouwen, kassen en pot- en containervelden. Hiervoor in de plaats worden 11 nieuwe woningen met bijbehorende erven mogelijk gemaakt. De woningen mogen op basis van de regels in dit bestemming ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedragen met 50m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen. Ook zal een deel van de erven worden voorzien van verharding, maar het overgrote deel zal onverhard blijven. Zonder exact het totale verharde oppervlak te berekenen is wel duidelijk dat er meer verhard oppervlak wordt gesaneerd dan er nieuw wordt verhard. Tevens wordt er op de percelen Reijerskoop 64, Biezen 116 en de Goudse Rijkweg 130 extra water gegraven. De bestaande watergangen worden niet wezenlijk vergraven en wordt er rekening gehouden met de belangen van de eigenaren, zoals ten aanzien van het beheer en onderhoud.

Daarnaast bestaat het plan om lengtesloten ter plaatse van de gronden aan het Reijerskoop ten noorden van 68/78 en ten zuiden van de Tuinstraat 70 (gelegen buiten het plangebied) te dempen en nieuwe dwarssloten te graven. Het plan gaat uit van het dempen van 848 m<sup>2</sup>. Dit oppervlak dient op grond van het beleid van het Hoogheemraadschap volledig te worden gecompenseerd. De compensatie vindt plaats door middel van het op dezelfde gronden graven van 363 m<sup>2</sup> aan nieuwe dwarssloten en compensatie van 485 m<sup>2</sup> vanuit Berging

Rekening Courant van de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop voor de Gouwepolder.

### **Conclusie**

Het thema water geeft geen beperkingen voor het plan.

## **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) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

### *Wet op de Archeologische Monumentenzorg*

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

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

### *Erfgoedwet*

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister.

Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

### *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 verschillende kaarten is aan de bebouwingslinten Reijerskoop en de Biezen een hoge waarde toegekend. Deze straten zijn omschreven als lintbebouwing met gave historische – veelal vrijstaande – bebouwing. Aan de Tuinstraat, dat een vooroorlogse eenvoudige dorpsuitbreiding betreft, is een lagere waarde toegekend, terwijl aan het perceel Goudse Rijweg 130 en overige gronden achter de genoemde bebouwingslinten geen waarden zijn toegekend.





Afbeelding uitsnede uit cultuurhistorische waardenkaart met natuurpercelen en houtakkers (groen)

Dit plan maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk, waarbij wordt beoogd om het authentieke cultuurhistorische karakter van het gebied en de aanwezige natuurelementen, voor de toekomst te behouden. Daarbij horen de zo herkenbare markering van het slagenlandschap met watergangen en houtakkers, die prominent aanwezig zullen blijven. De aanleg van wandelpaden maakt dat toeristen, recreanten en omwonenden het kwekerijgebied van binnenuit kunnen beleven. In hoofdstuk 2.3 is toegelicht op welke wijze bij de planvorming rekening is gehouden met het cultuurhistorisch waardevolle landschap.

#### *Toetsing archeologie*

In het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie', dat op 28 maart 2019 is vastgesteld, hebben de percelen binnen het plangebied 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 bewoningsslinten en buitenplaatsen in de Middeleeuwen tot de Nieuwe tijd.

De percelen binnen het plangebied waar nieuwe woningen worden gebouwd hebben de volgende bestemmingen:

- 'Waarde – Archeologie 3';
  - Reijerskoop 78 (gedeeltelijk);
  - Biezen 116, naast 115 ;
  - Goudse Rijkweg 130 (gedeeltelijk);
- 'Waarde – Archeologie 4':
  - Reijerskoop 64, 78 (gedeeltelijk) en tussen 102-114;
  - Goudse Rijkweg 130 (gedeeltelijk)

Op basis van de regels behorende bij deze bestemmingen zijn ontwikkelingen toegestaan tot 0,3 m onder maaiveld en tot een oppervlak van 100 m<sup>2</sup> (waarde 3) en tot 1.000 m<sup>2</sup> (waarde 4). 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 Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om in 2050 fossiele brandstofvrij en energie- en CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. In het coalitieakkoord van april 2018 is gesteld dat het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 onverkort wordt uitgevoerd.

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

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

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

Bij nieuwbouw liggen er kansen om duurzaam en CO<sub>2</sub>-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.

#### *Situatie plangebied*

Het is nog niet bekend wanneer de nieuwe woningen worden gerealiseerd en door wie. De percelen zijn immers bij verschillende partijen in eigendom en de gevestigde bedrijven hebben allen een eigen tempo in de sanering van het bedrijf. Desalniettemin zullen de nieuwe woningen op grond van de huidige geldende regels geen aansluiting op het aardgasnetwerken krijgen, tenzij sprake is van een uitzondering. Verder dienen de te bouwen woningen te voldoen aan de regels voor de EPC-waarde. Tevens is het voor de uiteindelijke eigenaren mogelijk om op daken PV-panelen te plaatsen. De nieuwe eigenaren kunnen ook altijd advies inwinnen over duurzaam bouwen. Het is aan de nieuwe eigenaren om hier op deze specifieke locaties op een verantwoorde wijze mee om te gaan.

### **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 en de voormalige bedrijfswoningen die worden omgezet naar reguliere woningen is de bestemming 'Wonen' toegekend. De woningen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd. Tevens zijn andere relevante aanduidingen opgenomen, zoals het maximum aantal woningen en het maximale bouwvolume. De overige gronden behouden de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn aan gronden de aanduidingen 'bebouwing uitgesloten', 'sierteelt verwante bedrijfsactiviteiten', 'parkeervoorziening' en 'landschapstuin' toegekend. Binnen deze bestemming zijn tevens groen, water en (recreatieve) paden toegestaan. De bestemming 'Water' is toegekend aan de bestaande en nieuw te graven watergangen rond de (nieuwe) woonbestemmingen.

#### *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 – 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 heeft de SBGB de omwonenden in juni 2020 een brief bezorgd met verwijzing naar de website van de SBGB, waarop de plannen beschikbaar zijn gesteld. Daarbij is de gelegenheid geboden om schriftelijk te reageren. Hiervan is ook gebruik gemaakt. De ontvangen reacties zijn door de SBGB samengevat en voorzien van reactie. Het verslag hiervan treft u aan als bijlage 6 van deze toelichting.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van donderdag 15 oktober 2020 tot en met woensdag 25 november 2020 ter inzage gelegen. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan (mondeling of schriftelijk) zienswijzen in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan zijn 10 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' samengevat en voorzien van een reactie. Deze nota is als bijlage 6 toegevoegd en wordt geacht deel uit te maken van de plantoelichting.



Gemeente Alphen aan den Rijn  
Stadhuisplein 1  
Postbus 13  
2400 AA Alphen aan den Rijn  
Telefoon 14 0172  
[gemeente@alphenaaandenrijn.nl](mailto:gemeente@alphenaaandenrijn.nl)  
[www.alphenaaandenrijn.nl](http://www.alphenaaandenrijn.nl)