

Gemeente Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A

Toelichting

Verantwoording

Plansoort	Bestemmingsplan
Plannaam	Goudse Rijkweg 149 en 151a
Identificatienummer	NL.IMRO.0484.BKgdserijwg149151A-VA01
Opdrachtnemer	Vamero [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Datum	21 juni 2023
Auteur	[REDACTED]
E-mail adres	info@vamero.nl
Website	www.vamero.nl



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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Procedure	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Huidige situatie.....	8
2.3	Nieuwe situatie.....	9
2.4	Ruimtelijke kwaliteit.....	11
2.5	Beeldkwaliteit	14
3.	Beleid en regelgeving.....	19
3.1	Rijksbeleid.....	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid.....	23
4.	Omgevingsaspecten.....	27
4.1	Bodem.....	27
4.2	Geluid.....	27
4.3	Externe veiligheid	29
4.4	Luchtkwaliteit	30
4.5	Bedrijven en Milieuzonering.....	32
4.6	Natuur.....	35
4.7	Water.....	36
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	43
4.9	Ontpofbare oorlogsresten.....	45
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling M.E.R.	46
4.11	Duurzaamheid.	48
5.	Juridische planbeschrijving	50
5.1	Algemeen.....	50
5.2	Hoofdpzet	50
6.	Uitvoerbaarheid	52
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	52
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	52

Bijlagen

1. Historische vooronderzoek bodem
2. Akoestisch onderzoek
3. Ecologische quickscan
4. Stikstof onderzoek
5. Nota van beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Goudse Rijkweg 149 en 151A in Boskoop liggen twee percelen die niet meer voor de boom- en sierteelt worden gebruikt. Deze percelen zijn in het gemeentelijk beleid aangeduid als 'transformatiegebied'. Dit houdt in dat die gronden toekomstig niet meer bruikbaar zijn voor de boom- en sierteelt en een andere functie kunnen krijgen die past bij het gebied. Daarom is gezocht naar een vervolgfunctie die goed past in het lint van de Goudse Rijkweg. Enkele locaties langs de Goudse Rijkweg zijn al eerder getransformeerd naar een woonbestemming, bijvoorbeeld voormalige bedrijfswoningen en op locaties waar de Ruimte-voor-ruimte-regeling is toegepast. Het toepassen van deze Ruimte-voor-ruimte-regeling draagt namelijk bij aan de ambities van de door de gemeente vastgestelde Intergemeentelijke Visie Greenport regio Boskoop (ISV) en de Visie op transformatiegebied; Een nieuwe waarde, om de Greenport te versterken en te herstructureren, de eigen identiteit te versterken en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Voor de twee percelen is daarom een plan voor transformatie van sierteelt naar woningen opgesteld. Het transformatieplan voorziet in het saneren van alle bedrijfsopstallen en kweekgronden en de bouw van 10 vrijstaande woningen. Hierbij wordt de Ruimte-voor-ruimte-regeling toegepast. Om te beschikken over voldoende bouwcontingent wordt ook het bouwcontingent ingezet dat afkomstig is van eerdere sanering van de percelen Westeinde achter 2 en J.C. Hoogendoornlaan achter 35.

De nieuwe woningen dienen qua positie, maatvoeringen en uiterlijk aan te sluiten bij het stedenbouwkundige karakter van het bestaande bebouwingslint. Door de woningen vrijstaand te bouwen blijft er tussen de woning lucht en ruimte en blijft het mogelijk om de achterliggende sierteeltpercelen te kunnen ervaren. Bij de planontwikkeling zijn de voorwaarden van de beleidsnota Ruimte-voor-ruimte binnen het sierteeltconcentratiegebied als uitgangspunt gehanteerd.

Het geldende bestemmingsplan staat op de percelen sierteeltbedrijven met ruime mogelijkheden aan bedrijfsbebouwing toe. Daarnaast zijn de percelen aangeduid als voorkeurslocatie voor het terugbouwen van voormalige agrarische bedrijfswoningen. Ondanks deze aanduiding en de beleidsambitie om hier voormalige bedrijfswoningen toe staan is het op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk om 10 reguliere woningen te realiseren via de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is daarom onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Voor onderhavig bestemmingsplan dient een procedure te worden doorlopen.



Afbeelding sierteeltbedrijf aan de Goudse Rijkweg 149



Afbeelding sierteeltbedrijf aan de Goudse Rijkweg 151A

1.2 Procedure

Op de percelen Goudse Rijkweg 149 en 151A is het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, inclusief eerste tot en met vierde actualisatie, van kracht. Hierin is aan de betreffende percelen de bestemming 'Agrarisch' toegekend, waar alleen sierteeltbedrijven zijn toegestaan. Tevens is aan de percelen de aanduiding 'voorkeurslocatie herbouwen voormalige agrarische bedrijfswoningen' toegekend. Het bestemmingsplan bevat ook een wijzigingsbevoegdheid voor het toepassen van de Ruimte-voor-ruimte-regeling, maar omdat er voor het woningbouwcontingent zowel sierteeltbedrijven binnen als buiten het sierteeltconcentratiegebied worden gesaneerd kan deze regeling niet worden toegepast. Het bouwen van tien nieuwe reguliere woningen is op grond van het geldende bestemmingsplan derhalve niet mogelijk.

Op deze percelen gelden tevens de bestemmingsplannen 'Parapluplan Parkeren', 'Parapluplan Archeologie' en 'Cultuurhistorie'. In deze bestemmingsplannen zijn regels opgenomen ten aanzien van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen en de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden. De

regels van deze bestemmingsplannen zijn in onderhavig bestemmingsplan integraal overgenomen.

De percelen Westeinde achter 2 en J.C. Hoogendoornlaan achter 35 maken ook deel uit van dit bestemmingsplan. Voor deze percelen is in 2020 en 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling, waarbij de (voorheen) gevestigde sierteeltbedrijven zijn gesaneerd. Hierbij is bouwcontingent ontstaan dat voor dit bouwplan wordt ingezet. In dit bestemmingsplan zijn die omgevingsvergunningen verwerkt, waarbij de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor sierteeltbedrijven zijn geschrapt. Op het Westeinde achter 2 geldt nu namelijk nog de beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015 (NL.IMRO.0484.B126buitengebrijnw-VA01) en heeft de bestemming Agrarisch. Op het perceel J.C. Hoogendoornlaan achter 35 geldt het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid (NL.IMRO.0484.B087buitengebalpzd-0004) en daarin heeft het perceel de bestemming Agrarisch met waarden - landschap 1. Op deze percelen gelden tevens de voornoemde parapluplannen.

De voorgestane ontwikkelingen kunnen niet binnen de geldende bestemmingsplannen worden gerealiseerd. Daarom is dit bestemmingsplan opgesteld, waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt. Om dit bestemmingsplan te kunnen vaststellen dient een procedure te worden doorlopen. De eerste fase betreft het vooroverleg met andere overheden en instanties op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Vervolgens dient op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, in combinatie met afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht, een ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd. Binnen die periode kan iedereen een zienswijze indienen. Daarna kan de gemeenteraad, rekening houdend met de eventueel ingediende zienswijzen, een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen.

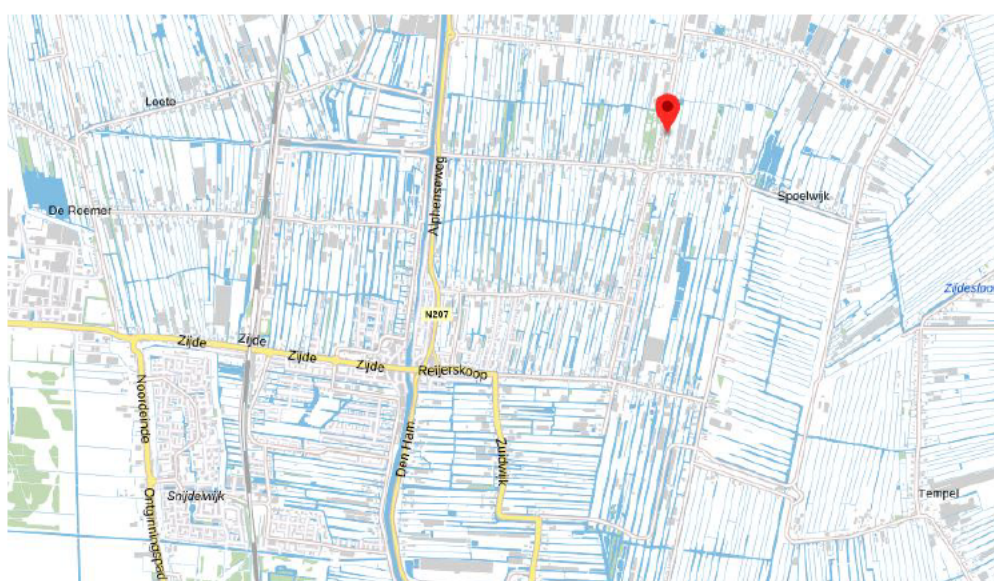
1.3 Leeswijzer

In dit bestemmingsplan is, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 het plan beschreven, waarbij wordt ingegaan op de ligging van het plangebied en de ontwikkelingen met bijbehorende thema's. In hoofdstuk 3 is het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten toegelicht en onderzocht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit meerdere percelen, te weten de Goudse Rijweg 149 (kadastraal K 1321), 151A (kadastraal K 1502), Goudse Rijweg 151B deels (kadastraal 1326) en het kadastrale perceel 1319 alsmede het Westeinde achter 2 en de J.C. Hoogendoornlaan achter 35. De percelen aan de Goudse Rijweg liggen ten noordoosten van Boskoop en maken nu nog deel uit van het boom- en sierteeltgebied (ofwel concentratiegebied). Wel zijn deze percelen in het gemeentelijke en provinciale beleid aangeduid als transformatie- annex maatwerkgebied. Het perceel J.C. Hoogendoornlaan achter 35 ligt ten noorden van de percelen aan de Goudse Rijweg en het perceel Westeinde achter 2 ten zuidwesten van Hazerswoude-Dorp. In onderstaande afbeeldingen is de globale ligging en de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding globale ligging percelen binnen plangebied (rode marker)



Afbeelding plangebied Goudse Rijweg (rood)



Afbeelding plangebied perceel Westeinde 2 (rood)



Afbeelding plangebied perceel J.C. Hoogendoornlaan achter 35/35a (rood)

2.2 Huidige situatie

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 Abdijs van Rijsburg de eigenaresse van Boskoop was, ontdekten de stedelingen dat dit veen, als het afgegraven en gedroogd was, de brandstof turf opleverde. Voor de stedelingen, die toen nog niet over kolen, olie of gas beschikten, was deze turf van groot belang. In eerste instantie werd rondom de steden de bovenste veenlaag afgegraven voor de turfwinning. Later werd er steeds dieper afgegraven. Een goed voorbeeld hiervan vormen de Reeuwijkse Plassen. Boskoop lag te ver weg voor de stedelingen die zich in die tijd alleen te voet verplaatsten. Daar komt bij dat het bosveen, dat sinds de laatste ijstijd was ontstaan op de meer voedselrijkere gronden langs

de rivier, veel minder geschikt was als brandstof en daardoor grotendeels niet is ontgraven. Ook de zone langs de Gouwe maakt deel uit van een dergelijk bosveenzone. Hierdoor bleef het veen in Boskoop ongerept. Bovendien liet de Abdij van Rijnsburg geen vervening toe. Hier profiteert Boskoop nog altijd van, want de ongerepte veengronden van Boskoop vormen een perfecte voedingsbodem voor bomen en planten.

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

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

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

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.

2.3 Nieuwe situatie

De initiatiefnemers passen de Ruimte-voor-ruimte-regeling toe. De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van 1.000 m² bedrijfsbebouwing, 5.000 m² kassen en/of 2,25 ha sierteeltgronden ter compensatie één woning van 750 m³ mag worden teruggebouwd. Als er meer wordt gesaneerd mogen er ook meerdere woningen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat locaties waar (toekomstig) geen duurzame sierteelt meer mogelijk is kunnen worden gesaneerd en een nieuwe functie kunnen krijgen. Hierdoor

kan verpaupering worden voorkomen en vindt er ruimtelijke kwaliteitswinst plaats, bijvoorbeeld door resterende gronden als grasland in te richten en het oorspronkelijke veenweidelandschap te herstellen.

Het perceel Goudse Rijkweg 149 heeft een oppervlak van 3.305 m². Hierop staan een schuur van 80 m² en een kas van 335 m². Het sierteeltperceel aan de Goudse Rijkweg 151A is 2.135 m² groot. Op dit perceel is een schuur van 145 m² en een kas van 425 m² aanwezig. Tevens wordt een strook grond (ca. 800 m²) van het perceel Goudse Rijkweg 151B gesaneerd.

Door de sanering van deze percelen ontstaat in totaal 0,67 bouwcontingent voor een compensatiewoning.

Naast dit bouwcontingent wordt ook het bouwcontingent ingezet dat is ontstaan uit de sanering van de percelen aan de J.C. Hoogendoornlaan achter 35 en 35a en het Westeinde 2. Voor de sanering van deze percelen zijn eerder omgevingsvergunningen verleend. Van de locatie J.C. Hoogendoornlaan achter 35 en 35a is 2,58 bouwcontingent en van het Westeinde 2 is 3,68 bouwcontingent beschikbaar.

Van alle locaties is in totaal dus 6,93 contingent beschikbaar, zie ook onderstaande tabel.

	Opp. gebouwen (factor 1.000 m ²)	Opp. kas (factor 5.000 m ²)	Opp. sierteeltgrond (factor 22.500 m ²)	Bouwcon- tingent
Goudse Rijkweg 149	80 m ²	335 m ²	3.305 m ²	0,30
Goudse Rijkweg 151A	145 m ²	425 m ²	2.135 m ²	0,33
Goudse Rijkweg 151B			800 m ²	0,04
J.C. Hoogendoorn-laan achter 35-35a				2,58
Westeinde 2				3,68
Totaal bouwcontingent				6,93

De percelen bieden ruimte aan 10 vrijstaande woningen. Er is voor gekozen om geen woningen met een standaardvolume van 750 m³ te bouwen, maar van 600 m³. Per woning van 600 m³ is naar verhouding 0,8 bouwcontingent nodig, in totaal dus 8 bouwcontingenten. Er is nu 6.93 bouwcontingent beschikbaar, waarmee 8 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het resterend benodigde bouwcontingent (1,07) wordt nog aangekocht. Wanneer dat resterende contingent is aangekocht kunnen ook de laatste twee woningen worden gebouwd.

Om het plan goed in te passen in de stedenbouwkundige structuur van het bestaande bebouwingslint is op de voormalige sierteeltpercelen gekozen voor een invulling met 10 vrijstaande woningen op een passende kavel. De kavels krijgen een oppervlak variërend tussen ca. 460 en 650 m². Dit oppervlak is vergelijkbaar met de woningen aan de overzijde van de weg, Goudse Rijkweg 326-356. Het volume is afgestemd op het beschikbare bouwcontingent en mag ten hoogste 600 m³ per woning bedragen. Het is daarbij wenselijk dat de woningen ietwat centraal op de kavels worden gepositioneerd en op enige afstand van de erfgronden. Hierdoor blijft lucht er ruimte bestaan tot de naastgelegen percelen. De woningen staan overwegend in de lengterichting van de rijbaan en het perceel. In de directe omgeving staat bebouwing soms ook haaks op de rijbaan. In het plan is gekozen voor enige afwisseling en daarom zijn enkele woningen haaks op de rijbaan gesitueerd. Voor de maatvoeringen van de woningen is aansluiting gezocht bij de huidige maatvoeringen in het buitengebied. De goot- en nokhoogte mogen ten hoogste 3 en 10 meter bedragen. De maatvoeringen van de bebouwing in de omgeving is verschillend. Het is daarom ook mogelijk

om lagere woningen te realiseren, bijvoorbeeld met een goot- en nokhoogte van 3 en 8 meter, en waarvan het uiterlijk verwijst naar typische sierteeltschuren.

Tot slot krijgt elke woning een aparte in- en uitrit op de rijbaan van de Goudse Rijweg. Het parkeren vindt plaats op het eigen erf. Hiervoor is ook voldoende ruimte op de kavel aanwezig.



Afbeelding schetsplan nieuwe woningen, boven Goudse Rijweg 149 en onder 151A

2.4 Ruimtelijke kwaliteit

De percelen binnen het plangebied liggen binnen het aangewezen boom- en sierteeltgebied van de Greenport regio Boskoop e.o. en buiten het bestaand dorpsgebied van Boskoop. De voormalige sierteeltpercelen zijn zowel in het provinciale als gemeentelijke beleid tevens aangewezen als 'transformatiegebied' en 'maatwerkgebied'.

In het plangebied zijn op dit moment overwegend nog bedrijfsopstallen en kweekgronden aanwezig. In totaal is 760 m² aan kassen en 225 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. De overige gronden zijn hoofdzakelijk in gebruik als kweekgrond. Hierdoor is het zicht op de

achterliggende sierteeltgronden al voor twee-derde van de lengte geblokkeerd. Daar waar er nog doorzicht aanwezig is wordt uitgekeken op de kas van het oostelijk gelegen sierteeltbedrijf. Hierdoor ontbreekt er een fraai zicht op de polder. Belangrijk is dat het geldende bestemmingsplan veel meer bedrijfsbebouwing toestaat dan nu aanwezig is. Op de twee percelen binnen het plangebied mag op elk maximaal 3.000 m² aan kassen worden opgericht. Dat zou er toe leiden dat de kassen over de gehele lengte van beide percelen een glazen front zouden kunnen vormen, waardoor het zicht vanaf de rijbaan naar de achtergelegen (sierteelt)percelen helemaal verloren zou gaan. Dat zou niet in lijn zijn met de ambities voor het 'transformatiegebied' en 'maatwerkgebied'.

In het bestemmingsplan van 2012 is aan het plangebied om bovengenoemde reden al de aanduiding 'voorkeurslocatie voor agrarische bedrijfswoningen' toegekend. Deze aanduiding maakt een invulling mogelijk met veel minder aaneengesloten bebouwing, een ruimere opzet en meer doorzicht. Vervolgens is er één woning gerealiseerd en centraal in deze zone een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hierna is geen concreet initiatief ontstaan voor het (her)bouwen van agrarische bedrijfswoningen, mogelijk mede door het introduceren van plattelandswoningen. De percelen zijn op langere termijn mede vanwege de geringe diepte en het te kleine oppervlak alsook de beperkingen door de aanwezigheid van de naastgelegen hoofdwatgang, ook niet meer goed bruikbaar voor intensieve sierteelt of schaalvergroting. Het is wenselijk om verval en verloedering van de percelen en opstallen te voorkomen en te zoeken naar een andere passende functie welke gerelateerd kan worden aan het boom- en sierteeltgebied. Daarom is onderzocht of meerdere beschikbare bouwcontingenten, die zijn ontstaan via de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling bij sierteeltbedrijven maar waarvoor geen of te weinig geschikte locaties beschikbaar zijn, hier zouden kunnen landen. De locatie is ruimtelijk gezien immers al geschikt bevonden voor de (bedrijfs)woningen en de percelen zijn door de aanwezigheid van bestaande bebouwing al deels geschikt voor bebouwing. Het plangebied krijgt hiermee een passende andere functie, maar is wel te relateren aan de boom- en sierteelt, met exact dezelfde invulling als in de situatie met bedrijfswoningen en waardoor veel meer doorzicht ontstaat dan in de huidige situatie met bedrijfsbebouwing (en aanvullende bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan). Tevens wordt hiermee voorkomen dat de compensatiewoningen op andere minder geschikte locaties moeten landen, zoals in of aan de rand van het sierteelt- of veenweidegebied. Dat gaat vaak nog meer ten kosten van de openheid van het landschap. Tevens dient daarbij in de (veen)polder vaak nieuwe infrastructuur of verharding te worden aangelegd en kavels bouwrijp te worden gemaakt. Bovendien sluit het plan aan op de invulling van de oostzijde van de Goudse Rijksweg ten zuiden van het Rijnveld met woningbouw.

Bij dit bestemmingsplan wordt ook het beschikbare bouwcontingent betrokken dat is ontstaan uit de sanering van de percelen aan het Westeinde 2 en de J.C. Hoogendoornlaan achter 35/35a. Voor de sanering van deze percelen is in 2020 en 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de toepassing van de Ruimte-voor-ruimteregeling, waarbij enkel de bedrijven en de opstallen en kweekvelden zijn gesaneerd en het bouwcontingent is gereserveerd voor andere projecten.

Aan het Westeinde (achter) 2 zijn drie percelen gesaneerd, kadastraal bekend als Hazerswoude, sectie E, perceelnummers 2636, 2637, en 1871. Deze percelen hebben een oppervlak van in totaal ruim 8 hectaren (83.067 m²) en grenzen direct aan de westzijde van Hazerswoude-Dorp, gelegen op ruime afstand van het boom- en sierteeltgebied. De percelen maken onderdeel uit van de droogmakerij, dat overwegend is bestemd voor de akkerbouw. De gesaneerde percelen zijn bestemd voor 'sierteelt' met ruime mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing. Onder andere is het mogelijk om de ruim 8 hectaren in te richten als

kweekvelden en hierop 300 m² aan kassen te bouwen. Deze kassen zouden dan direct ten westen van de dorpsgrens kunnen worden gebouwd en dat zou een grote ruimtelijke impact kunnen hebben voor zowel de polder als de rand van het dorp. De overige percelen in de polder zijn namelijk overwegend bestemd voor de akkerbouw. Na de sanering zullen de gesaneerde percelen worden ingericht als grasland of worden gebruikt voor de akkerbouw. Hierdoor ontstaat een aaneengesloten akkerbouwgebied, waardoor een uniform beeld in de polder ontstaat, en wordt voorkomen dat er kassen grenzend aan het dorpsgebied kunnen worden gebouwd. Dit zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aan de J.C. Hoogendoornlaan achter 35/35 is een ruim en langgerekt sierteeltperceel gesaneerd, kadastraal bekend als Alphen aan den Rijn (APN) G 440. Het perceel heeft een oppervlak van 7,34 ha en ligt direct langs het Goudse Rijpad net buiten het aangewezen boom- en sierteeltgebied in een gebied dat is aangeduid als waardevol landschap. Op grond van de inventarisatiekaart van het geldende bestemmingsplan is het gebruik voor sierteelt toegestaan. Tot voor kort was het perceel dan ook in gebruik voor sierteelt en waren er diverse opstallen aanwezig, zoals een schuurtje van 120 m², folietunnels, windkeringen en schaduwhallen en was er veel verharding aanwezig. Het gebruik van het perceel voor sierteelt zorgde voor een vreemde uitloper in het landschap diep het open veenweidegebied in. De rest van dat deel van de polder, is namelijk overwegend in gebruik door veehouderijbedrijven met grasland en vormt daarmee een open veenweidegebied. Dit was ook duidelijk waarneembaar vanaf het Goudse Rijpad, zie afbeelding. Het ruime perceel is na de sanering ingericht als grasland, waarmee het waardevolle open veenweidegebied is hersteld en de Toegangse Wetering weer de grens vormt tussen het open veenweidegebied en het boom- en sierteeltgebied alsook van het polderpeilvak. Hierdoor is Polder Steekt weer duidelijk herkenbaar als veenweidegebied. Doordat het perceel tevens direct langs het Goudse Rijpad ligt is de overgang naar het veenweidegebied nu nog beter beleefbaar. Dit zorgt voor een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het realiseren van compensatiewoningen op deze locatie zou bovendien een grote negatieve ruimtelijke impact op het landschap betekenen.

Per saldo is derhalve door de sanering van de (mogelijkheden voor) sierteeltbedrijven op de twee percelen aan de Goudse Rijweg, aan het Westeinde 2 en aan de J.C. Hoogendoornlaan achter 35/35a sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst en is in lijn met zowel het provinciale als gemeentelijke beleid. Bovendien krijgen de percelen aan de Goudse Rijweg een andere passende bestemming, welke ook ten dienste staat aan het boom- en sierteeltgebied.



Afbeelding zicht vanaf het Goudse Rijpad op het perceel J.C. Hoogendoornlaan achter 35/35a

2.5 Beeldkwaliteit

Landschap

In het Gebiedsprofiel Boskoop is het gebied van de Greenport beschreven als een netwerk van smalle, langgerekte percelen met een grote hoeveelheid sloten. Dit landschap is ontstaan tijdens de zogenaamde cope-ontginningen. Vanaf de ontginningsassen zijn kavels uitgezet met een breedte van circa 115 meter. Voor de ontwatering zijn later extra sloten gegraven, waardoor sommige kavels nu nog slechts 30 meter breed zijn. Het oude deel is bijna volledig ingevuld door de boom- en heesterkwekerijen. Dicht bij het dorp zijn de sierteelt bedrijven kleinschaliger, de kavels minder diep, de sloten breder en komen er veel houtakkers voor. Verder van het dorp af is de structuur grootschaliger en heeft het gebied een minder besloten karakter. De percelen zijn er groter, de linten minder dicht bebouwd en er zijn bijna geen houtakkers. Door intensivering en herstructurering van de sierteelt worden percelen vergroot door sloten te dempen of te overkluizen. Daarnaast ontstaat er meer bebouwing. De gestelde ambities voor dit gebied komen op hoofdlijn neer op het mogelijk maken van duurzame bedrijfsvoering van de sierteelt met respect en behoud van de algemene landschappelijke waarden, zoals hierboven zijn benoemd, en de bijzondere kwaliteiten.

In de omgeving van het plangebied zijn twee belangrijke structuren aanwezig, te weten de Goudse Rijkweg en de hoofdwatgang evenwijdig aan de Goudse Rijkweg, zie afbeelding. De Goudse Rijkweg (voorheen Goudse Rijpad) is de oorspronkelijke verbindingsweg tussen Gouda en Alphen aan den Rijn en de hoofdwatgang heeft een belangrijke waterfunctie. Kenmerkend voor deze watgang is dat deze de middensloot van de polder tussen De Insteek en het oostelijk deel van het Rijnveld verbindt met de middensloot van de polder tussen De Halve Raak en het westelijk deel van het Rijnveld. Hierdoor wordt het plangebied opgesloten tussen de Goudse Rijkweg en de hoofdwatgang. De hoofdwatgang vormt daarmee tevens een logische grens tussen het plangebied en het naastgelegen sierteeltgebied. Vanaf het Rijnveld kan men in noordelijk richting deze sloot uitkijken en is de sloot beleefbaar vanaf de openbare weg.



Afbeelding luchtfoto met hoofdwatgang (blauw), Goudse Rijkweg (geel) en plangebied (rood)

De zone tussen de Goudse Rijkweg en de oostelijk gelegen hoofdwatgang is smal en nog in gebruik voor de sierteelt. Het plangebied ligt in deze zone. Tussen de bestaande bebouwing en begroeiing door is er zicht op de achtergelegen sierteeltbedrijven en -percelen. Langs de westzijde van de Goudse Rijkweg is – vermoedelijk in de jaren '30 – een rijtje woningen

gebouwd. Dit rijtje is een onderdeel geworden van het dorpsgebied van Boskoop. Dergelijke rijtjes woningen komen ook op andere plekken in het sierteeltgebied voor.

Op grond van de provinciale kwaliteitskaart zijn de volgende richtpunten het meest relevant:

- Linten blijven linten: Aan de Goudse Rijkweg is sprake van een asymmetrisch lint met een asymmetrische opbouw, met aan de westzijde een verdicht lint en aan de oostzijde verspreid liggende bebouwing met grote tussenruimten. Ambitie is hier om het asymmetrische karakter van het lint te behouden.
- Water als structuurdrager: Het gaat over een beleefbaar waterstelsel, het vrijhouden van het zicht vanaf de linten over de hoofdwatgangen en waar mogelijk het toegankelijk maken van de oevers en het bevaarbaar maken en houden van de hoofdwatgangen (geen ruimte voor verdichting en privatisering).

Planspecifiek

Het plan voor het realiseren van 10 woningen geeft een passende andere functie aan de zone langs de Goudse Rijkweg, waar op grond van het geldende bestemmingsplan de herbouw van bedrijfswoningen is toegestaan. Ruimtelijk gezien is er sprake van eenzelfde invulling, welke ook goed in het landschap kan worden ingepast. Het plan sluit daarmee aan op het gemeentelijke en provinciale ruimtelijk beleid voor maatwerk- en transformatiegebieden. Met het realiseren van de woningen wordt het lint van de Goudse Rijkweg versterkt en de hoofdwatgang als structuurdrager geborgd.

Bij de planontwikkeling is het bestaande landschap en stedenbouwkundige karakter als uitgangspunt gehanteerd. De huidige structuur van de percelen in het plangebied blijven daarom bij planuitwerking behouden en worden niet aangepast. De hoofdwatgang naast het plangebied is vanaf de Goudse Rijkweg niet beleefbaar doordat deze op het zelfde niveau liggen en afstand tot de weg te groot is. De hoofdwatgang kan even verderop vanaf de rijbaan van het Rijkveld wel worden ervaren. Hier bestaat namelijk een fraai zicht in lengterichting van de hoofdwatgang. Om het karakter en de functie van de hoofdwatgang te beschermen is het van belang dat er geen stijgers in of over de hoofdwatgang geplaatst worden. Ter bescherming ervan mag in het plangebied wel het onderste deel van de beschoeiing worden behouden.

Om de asymmetrische opbouw van dit deel van de Goudse Rijkweg te behouden, maar ook vanwege de beperkte diepte van het plangebied, is bij de opzet gekozen voor overwegend rechthoekige, ondiepe woningen in de lengterichting, voorzien van regelmatige doorzichten. De doorzichten zorgen ervoor dat het achterliggende sierteeltgebied ervaren kan worden.

Het is tevens wenselijk dat de typische Boskoopse identiteit te behouden en waar mogelijk te versterken. Op de percelen in het sierteeltgebied is doorgaans sprake van hoofdgebouwen langs de rijbaan en wat ook de belangrijkste ontsluitingsroute is. Dit kunnen bedrijfswoningen, bijbehorend kantoor en de distributieloodsen zijn. Vaak liggen daarachter kassen met daar rondom heen de kweekvelden. Daarom is er voor gekozen om de woningen centraal op de kavels te plaatsen op enige afstand van de erfgronden.

Van belang is dat de hoogtematen van de nieuwe woningen aansluiten bij de (bedrijfs)woningen in de omgeving en dat de situering van de bebouwing in de omgeving verschillend is. De woningen staan overwegend in de lengterichting van de rijbaan en het perceel, gesitueerd, maar vanwege de gewenste afwisseling mogen deze ook haaks op de rijbaan worden gebouwd. De nieuwe woningen bestaan uit ten hoogste één bouwlaag met een (riante) kap. De goot- en nokhoogte mogen ten hoogste 3 en 10 meter bedragen. Ook in de bouwhoogte is afwisseling dus mogelijk. Daarnaast krijgen de woningen subtiele

hoogteaccenten, bijvoorbeeld in de vorm van dakkapellen die als een breder glasvlak doorgetrokken kunnen worden in de gevel. Ook de buitenste hoeken van de woningen kunnen geaccentueerd worden door een breder raam dat bijvoorbeeld de hoek omgaat.

Niet alleen de stedenbouwkundige aspecten bepalen of een nieuwe woning goed aansluit bij de beoogde beeldkwaliteit van het betreffende bebouwingslint, maar ook de architectuur en het kleur- en materiaal gebruik. Voor het plan is daarom ook een schetsplan opgesteld met daarin inspiratie- en sfeerbeelden. Hierbij is vooral aangesloten bij het landelijke karakter en typische sierteeltbebouwing. Zo kan een woning worden uitgevoerd met een rieten dak of een dak met donkere kleur, zoals leisteen, pannen of metaal. Voor een meer modern uiterlijk kan de woning ook worden voorzien van grotere glaspartijen en het laten doorlopen van de kap.

Daarnaast is ook de terreininrichting van belang. De percelen grenzen aan een weg waar kenmerkende laanbeplanting in de vorm van bomen aanwezig is. Om dat karakter te behouden is het wenselijk om de erven tussen de woningen en de rijbaan te voorzien van hoogwaardige beplanting. Denk hierbij aan bijvoorbeeld groene terreinafscheidingen met hagen van beplanting. Het is belangrijk dat om de erven niet helemaal af te schermen, waardoor er vanaf de rijbaan helemaal geen zicht meer is op de percelen en bebouwing. Daarom mogen hagen langs de weg maximaal voor de helft tot 2 meter hoog zijn. De andere helft moet laag blijven en mag niet hoger zijn dan het huidige spijlenhek van 1,25 meter. Daarentegen mogen de groene erfafscheidingen op de zijdelingse erfgrenzen wel wat hoger zijn.

Om de percelen zo goed als mogelijk landschappelijk in te passen is het wenselijk om gebruik te maken van gebiedseigen beplanting, zoals hagen van Beuk (*Fagus*) of Haagbeuk (*Carpinus*), maar ook hoogwaardige groenblijvende hagen, zoals Laurierkers (*Prunus laurocerasus*) Venijnboom (*Taxus*) of Olijfwilg (*Elaeagnus*) of Klimop haagelementen (*Hedera*), zijn mogelijk. Bij eventuele hogere accenten kan worden gewerkt met soorten zoals een Eik (bijv. Moerasedik *Quercus palustris*), Els (*Alnus*), Krentenboompje (*Amelanchier*) of Es (*Fraxinus*). Bijvoorbeeld bij de inritten, waardoor de parkeerplaatsen minder de aandacht trekken en waarbij de bomen mogelijk zelfs het laankarakter van de weg ondersteunen. De tuinen bij de woningen bestaan bij voorkeur uit plaatselijk lagere beplanting of gazon. Wanneer verharding wordt aangebracht kan gewerkt worden met duurzame en hoogwaardige materialen zoals grind en gebakken klinkers.



Afbeelding *inspiratiebeeld landelijk en modern landelijk*



Afbeelding *inspiratiebeeld schuurwoning*



Afbeelding *sfeerbeelden*

DAK			
	riet	antraciet holle pan	antraciet vlakke pan
METSELWERK			
	lichtbruin blond	rood gemeleerd	donkerbruin gemeleerd
HOUTEN GEVELBEKLEEDING			
	frake barcode of gelijke breedtes	frake antraciet/zwart	
SCHILDERWERK			
	RAL 7021	E0.05.25	RAL 9002

Afbeelding materialen-kleuren combinaties



Afbeelding soorten beplanting

3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Rijksbeleid**

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020 en bevat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de volgende generaties.

De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht opgenomen van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden en is daarna een aantal maal gewijzigd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471, ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156, ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720, ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653) blijkt dat tot elf woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op twee percelen, waarop op het ene perceel 4 nieuwe woningen en op het andere perceel 6 nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt met behulp van bouwcontingent dat is ontstaan uit de sanering van diverse individuele sierteeltpercelen. Er is in die zin dus sprake van individuele ontwikkelingen, die vanwege de aard en ligging zijn gecombineerd tot één bestemmingsplanprocedure. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zodat er geen laddertoets hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de rijksbelangen.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsbeleid

Op 20 februari 2019 is het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland vastgesteld en nadien zijn enkele herzieningen vastgesteld. Dit Omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving en bestaat uit twee kader stellende instrumenten, de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. In de programma's is beschreven hoe de provincie haar beleid wilt realiseren.

Met het omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft de provincie richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de maatschappelijke en provinciale opgaven.

Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie vervangt de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de volgende (wettelijke verplichte) (beleids)visies: Duurzaamheid en Milieu, Cultureel Erfgoed en Basisvoorzieningen Cultuur, regionale economie en energie, Groen en het Programma Groen. Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet.

De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- de introduktie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing, dat een uitnodigend perspectief bevat en geen eindbeeld, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven;
- een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;

- samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving, die via de digitale raadpleegomgeving toegankelijk zijn.

Zuid-Holland is in meerdere opzichten strategisch gelegen en we leven in een tijd van grote ingrijpende veranderingen. Globalisering, klimaatverandering, demografische trends en nieuwe technologie zorgen voor een ongekennde dynamiek. Zuid-Holland is extra kwetsbaar voor al deze veranderingen. De richting van de Omgevingsvisie is duidelijk: een sterk, slim en schoon Zuid-Holland. De provincie wil die stap samen andere partners zetten.

De provincie wil meer ruimte en vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provinciale ambities zijn de kaders waarbinnen zij ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. De zes ambities van de Omgevingsvisie zijn:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluit zij aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De omgevingskwaliteit bestaat uit de volgende onderdelen:

1. een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland;
2. een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit;
3. een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie, energievoorziening.

Het Omgevingsbeleid is gericht op het voortdurend werken aan een goede omgevingskwaliteit. In dat kader implementeert de provincie een beleidscyclus en ontwikkelt zij een monitoringssystematiek.

Kaarten

Het plangebied van dit bestemmingsplan is op de diverse kaarten van de Omgevingsvisies voorzien van een aantal algemene en enkele specifieke aanduidingen. Hieronder is ingegaan op de specifieke aanduidingen die in relatie tot de ontwikkelingen relevant zijn.

Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën

Het plangebied ligt op kaart 37 Ruimtelijke Kwaliteit in het thema 'landschap'. De beleidskeuze is gericht op de waarborging van ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen. Ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het

ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Onder het kopje Omgevingsverordening is hier nader op ingegaan.

Provinciale Omgevingsverordening

De provinciale Omgevingsverordening maakt deel uit van het provinciale omgevingsbeleid en bevat regels ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze regels hebben elk een werkingsgebied, welke is weergegeven op de bijbehorende kaarten. Hieronder is in gegaan op de aanduidingen op de kaart en bijbehorende regels die relevant zijn voor het plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in te gaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte. In dit kader is het relevant dat met dit bestemmingsplan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zoals toegelicht onder het kopje Barro in hoofdstuk 3.1, zodat de ladder niet hoeft te worden doorlopen.

Boom- en sierteeltgebied

Uit kaart 11 'Greenports' van de geldende Omgevingsverordening Zuid-Holland, inclusief de herziening 2021, blijkt dat het plangebied is aangeduid als 'boom – en sierteeltgebied' en als 'maatwerkgebied boom- en sierteeltgebied'. In dit gebied geldt artikel 6.16 van de Omgevingsverordening. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het boom- en sierteeltgebied alleen bedrijven toelaat die zich bezighouden met boom- en sierteelt en de daarbij behorende voorzieningen. Op grond van het achtste lid van dat artikel is het mogelijk om binnen de aanduiding maatwerkgebied nieuwe ontwikkelingen toe te laten die niet behoren tot de boom- en sierteelt. De aanleiding hiervoor is dat er in bepaalde gebieden, bijvoorbeeld bebouwingslinten, sprake is van een menig van functies en waarbij een ontwikkeling naar boom- en sierteelt ook in de toekomst praktisch gezien vrijwel niet mogelijk is. In die gebieden kan dan bijvoorbeeld een nieuwe woonfunctie worden toegestaan in lijn met de ambities in provinciale Omgevingsvisie en de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop (ISV).

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan maakt in totaal tien nieuwe woningen aan de Goudse Rijweg 149 en 151A mogelijk via de toepassing van de gemeentelijke Ruimte-voor-ruimte-regeling. Deze regeling houdt in dat er voldoende sierteeltpercelen dienen te worden gesaneerd om compensatiewoningen te mogen realiseren. Om hieraan te voldoen wordt het plangebied gesaneerd en zijn de percelen J.C. Hoogendoornlaan achter 35 en 35a en het Westeinde 2 reeds gesaneerd. Het gaat hierbij om sierteeltpercelen die buiten het boom- en sierteeltgebied liggen en om percelen binnen het boom- en sierteeltgebied die als maatwerkgebied zijn aangemerkt. Op deze percelen is sierteelt niet of vrijwel niet meer mogelijk of gewenst. Er is dan ook geen sprake van onevenredige aantasting van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied. Het resterend benodigde bouwcontingent voor de nieuwe woningen dient te worden aangekocht. Door het saneren van de sierteeltpercelen en de bestemmingsplanmogelijkheden wordt invulling gegeven aan de bepalingen over ruimtelijke kwaliteit, zie volgende alinea. De nieuwe woningen worden

zorgvuldig ingepast in het bestaande bebouwingslint van de Goudse Rijkweg. Derhalve kan bij onderhavige ontwikkeling toepassing worden gegeven aan bovengenoemde artikelen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 is bepaald dat dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits deze past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart (inpassen). In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen van de Kwaliteitskaart zijn de volgende richtpunten geformuleerd:

Linten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Veen(weide)landschap:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Daarnaast is in de laag van de stedelijke occupatie als richtpunt gesteld dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

In hoofdstuk 2.3 is toegelicht op welke wijze met deze richtpunten rekening is gehouden.

Conclusies

Het plan past binnen het provinciaal beleid en voldoet aan de regels van de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop

Voor het gebied van de Greenport regio Boskoop e.o. is de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop (ISV) vastgesteld, welke in 2021 gedeeltelijk is herzien. Deze structuurvisie heeft betrekking op het sierteeltgebied en de gebieden daaromheen, waaronder het gebied waarin de ontwikkelingen van dit plan plaatsvinden.

De Greenport regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsiernteelt - heeft een echte centrumpositie. Om die positie te kunnen vasthouden en uitbouwen, hebben de betrokken gemeenten met overtuiging gekozen voor ontwikkeling van de Greenport. De Intergemeentelijke structuurvisie is gemaakt om de ruimtelijke keuzes in samenhang te kunnen bepalen. Kernbegrippen zijn: compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. De ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Greenport Boskoop worden al langer beperkt door het ruimtelijke beleid in het Groene Hart. Mede daardoor is een achterstand ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten in balans met de omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn aanzienlijke investeringen in de infrastructuur nodig. Als gevolg van de aanwijzing als Greenport zal er ook schaalvergroting plaatsvinden.

De ambitie van de structuurvisie ligt in een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving. Een sterke Greenport wordt bereikt door de centrumfunctie te versterken, de eigen identiteit te versterken en door een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen. Duurzaamheid ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik: bundelen, concentreren en herstructureren. Ook moet de wateropgave structureel geregeld worden, met duurzaam waterbeheer en voldoende zoet watervoorziening. De Greenport moet beleefbaar zijn, een uitstraling krijgen die aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied.

De leefbaarheid van de omgeving wordt vergroot door verkeersoverlast te voorkomen. Daarnaast kan ook de woonfunctie worden versterkt met de ontwikkeling van de Greenport.

De ambities kunnen worden bereikt door:

- de centrumfunctie van de Greenport te versterken, evenals de eigen identiteit en ervoor te zorgen dat de Greenport goed bereikbaar is; voor een betrouwbare bereikbaarheid van de Greenport zijn stevige investeringen in de infrastructuur noodzakelijk;
- duurzaamheid ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik - bundelen, concentreren en herstructureren. Het plan gaat ervan uit dat verspreid liggende siernteeltgebieden in het Groene Hart worden verplaatst en geconcentreerd in het concentratiegebied in en rondom Boskoop. Daardoor wordt een bijdrage geleverd aan het landschap van het Groene Hart. Door concentratie kunnen de bedrijven beter samenwerken op het terrein van logistiek, kennisuitwisseling en dergelijke. Daarnaast moet de wateropgave (voorkoming van overstroming en verbetering van de zoetwatervoorziening in het gebied) worden geregeld;
- de Greenport moet beleefbaar en aantrekkelijk zijn voor bewoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied. Verbindende routes en een versterkte groenblauwe structuur aan de randen van het boomsiernteeltgebied, vergroten de aantrekkelijkheid. De economische kracht van de boomsiernteelt is vooral zichtbaar vanaf de weg, daar toont de regio haar innovatieve kracht en assortiment: de etalage Boskoop;
- de leefbaarheid van de omgeving verbetert aanmerkelijk door verkeersoverlast te voorkomen en dat is mogelijk mede dankzij de voorgenomen infrastructurele verbeteringen. Bijzondere woonlocaties in het boomsiernteeltgebied en in beperkte mate in de te transformeren perifere locaties versterken de woonfunctie van de Greenport.

Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen de Greenport Regio Boskoop

Voor bovengenoemde transformatiegebieden is Ruimte-voor-Ruimte-regeling binnen het boom- en sierteeltgebied opgesteld. Met deze regeling is het mogelijk gemaakt om in ruil voor de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en/of de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de sierteelt, de bouw van (burger)woningen op passende locaties toe te staan. Zo ontstaat de mogelijkheid extra woningen te realiseren om met de opbrengst daarvan het amoveren (of eventueel verplaatsen) van de bedrijfsactiviteiten en/of bedrijfsgebouwen (deels) te kunnen bekostigen.

Voor het toepassen van de Ruimte-voor-ruimte-regeling zijn uitgangspunten geformuleerd. Bij toepassing van de regeling gelden de volgende uitgangspunten:

- a. toepassing vindt plaats op vrijwillige basis, het maakt niet uit wie de initiatiefnemer is;
- b. het (bestaand) agrarisch gebruik moet ter plekke zijn/worden beëindigd (algehele bedrijfsbeëindiging);
- c. verplaatsing/hervestiging van (agrarische) bedrijven is onder bepaalde voorwaarden mogelijk;
- d. er moet sprake zijn van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit;
- e. compensatie vindt primair plaats in de vorm van woningbouw;
- f. bij voorkeur worden de compensatiewoningen gebouwd in/nabij de woonkernen;
- g. het moet gaan om zowel een kwantitatieve verbetering (sloop van m²) als een kwalitatieve verbetering (sloop en nieuwe inrichting/vormgeving);
 - o *voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen mag één compensatiewoning (met een inhoud van maximaal 750 m³) worden gebouwd voor iedere te saneren 1.000 m² gebouwen (boven peil), 5.000 m² kassen of 2,25 ha boom-en sierteeltgrond dan wel het aantal compensatiewoningen op basis van een op dat moment gangbare berekeningswijze die recht doet aan de daardoor te verkrijgen ruimtelijke kwaliteitsverbetering;*
- h. er worden beperkingen gesteld aan de omvang van het woonperceel dat na de sloop een woonbestemming krijgt;
- i. in principe moeten alle bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfsmatige erfverharding op het perceel worden geamoveerd;
- j. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden onderbouwd met een beeldkwaliteitsplan van de sanerings- en de compensatielocatie;
- k. er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omgeving;
- l. cultuurhistorische waardevolle en/of karakteristieke bebouwing blijft gehandhaafd;
- m. met de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst gesloten.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen een transformatiegebied, zoals aangewezen in de ISV, en daarom is het mogelijk om toepassing te geven aan de Ruimte-voor-ruimte-regeling. In dit kader vindt sanering van diverse sierteeltpercelen en bestemmingsplanmogelijkheden plaats, zowel buiten het boom- en sierteeltgebied als er binnen in maatwerkgebieden. In hoofdstuk 2.3 is nader toegelicht op welke percelen sanering plaatsvindt. Ter compensatie voor deze sanering is woningbouw mogelijk. Hierbij is per saldo sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. Op percelen die (toekomstig) niet meer voor boom- en sierteelt in aanmerking komen verdwijnen bedrijfsofstallen en hinderlijke bedrijfsactiviteiten met bijbehorende verkeers- en (zware) transportbewegingen. Op andere gesaneerde sierteeltpercelen buiten het boom- en sierteeltgebied is het veenweidegebied hersteld.

In het plangebied, dat als transformatiegebied is aangewezen, vindt woningbouwplaats. Bij de planontwikkeling voor de nieuwe woningen vormt het bestaande landschap, dat

gekenmerkt wordt door veel smalle percelen en lange sloten, het uitgangspunt. De landschappelijke structuren blijven bij de planontwikkeling in tact en wijzigen niet. De woningen worden vrijstaand gerealiseerd. Dat sluit goed aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van het bebouwingslint, dat vooral bestaat uit vrijstaande woningen. Het plan voegt woningen toe aan het typisch Boskoops landelijk woonmilieu. In hoofdstuk 2 is een nadere toelichting over de planontwikkeling opgenomen.

Het saneren van sierteeltpercelen en het versterken van de woonfunctie in het bebouwingslint draagt dan ook bij aan een efficiënt ruimtegebruik, een beleefbare Greenport en een verbetering van de leefbaarheid ter plaatse, zoals beoogd in de ISV. Daarnaast zorgt het plan voor toevoeging van woningen aan het typische Boskoopse landelijke woonmilieu.

Conclusie

Het plan past binnen de ambities en de beleidsuitgangspunten van de ISV en levert een bijdrage aan het realiseren van de doelen van het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk is onderzocht of de voorgestane ontwikkeling aan de Goudse Rijksweg voldoet aan geldend sectorale wet- en regelgeving en beleid. Voor de percelen Westeinde achter 2 en J.C. Hoogendoornlaan achter 35 wordt kortheidshalve verwezen naar de in 2020 en 2021 verleende omgevingsvergunningen met identificatienummers NL.IMRO.0484.B126buitengebrijnw-VA01 en NL.IMRO.0484.B087buitengebalpzd-0004.

4.1 Bodem

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

Situatie plangebied

In het plangebied vinden relevante ontwikkelingen plaats en daarom is voor deze percelen een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit dit onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen sprake van is van bodemverontreiniging en dat de locatie geschikt is voor het huidige en het beoogde gebruik voor wonen. Wel dient bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van een ondergrondse (mogelijk met zand afgevulde) brandstoftank. Er is dan ook geen vervolgonderzoek nodig.

Conclusie

De bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor het plan. Indien toekomstige bouwactiviteiten en/of werkzaamheden in een verdachte deellocatie worden uitgevoerd, dan dient voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning een vervolg bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.2 Geluid

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

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 10 nieuwe woningen aan de Goudse Rijksweg 149 en 151A mogelijk. In dat gebied is geen sprake van industrielawaai of spoorweglawaai. Wat betreft wegverkeerslawaai heeft iedere weg, op grond van de Wet geluidhinder, een zone aan weerszijden van de weg met een breedte die afhankelijk is van de inrichting van die weg (artikel 74 Wgh), zie tabel. De zone is van belang voor 'nieuwe situaties'. In tabel 3 is een overzicht gegeven van de zonebreedtes.

Indien binnen de zone van de weg geluidsgevoelige objecten of bestemmingen liggen, zal een akoestisch onderzoek uitgevoerd dienen te worden naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten of naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Dat geluidbelasting op de gevel mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tevens dient de doeltreffendheid van geluidsbeperkende maatregelen te worden onderzocht waardoor de geluidsbelasting kan worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dan wel de maximaal toelaatbare hogere waarde.

Aantal rijstroken	Zonebreedte in meters
Stedelijk gebied	
1 of 2	200
3 of meer	350
Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	250
3 of 4	400
5 of meer	600

Tabel Zonebreedtes

Bij het bepalen van geluidsbeperkende maatregelen geldt de volgorde van voorkeur:

- 1) Bronmaatregelen.
- 2) Overdrachtsmaatregelen.
- 3) Gevelmaatregelen.

Op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder kan het College van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen dan de voorkeursgrenswaarde. Dit kan alleen in dié gevallen waarin maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren stuit van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde is dat de geluidsbelasting binnen de geluidsgevoelige ruimten de maximaal toelaatbare waarden niet overschrijdt.

Situatie: Nieuwe woning/ bestaande weg	Voorkeursgrenswaarde	Hoogst toelaatbare gevelbelasting met ontheffing	Hoogst toelaatbaar binnenniveau
Nieuw te bouwen woningen	48 dB	Stedelijk: 63 dB Buitenstedelijk: 53 dB	33 dB
Nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning	48 dB	Stedelijk: n.v.t. Buitenstedelijk 58 dB	33 dB
Vervangende nieuwbouw	48 dB	Stedelijk: 68 dB Buitenstedelijk: 58 dB	33 dB

Buitenstedelijk gebied heeft betrekking op het gebied buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom voor zover het gebied gelegen is langs een autoweg of autosnelweg. Binnenstedelijk gebied heeft betrekking op het gebied binnen de bebouwde kom langs lokale wegen niet zijnde een autoweg of autosnelweg. Voor de volgende wegen gelden geen zones:

- wegen die zijn gelegen op een woonerf;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur.

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan liggen allemaal in buitenstedelijk gebied.

Situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van de rijbaan van de Goudse Rijweg en daarom is een akoestisch onderzoek naar de planontwikkeling uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit dit onderzoek blijkt dat de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege het verkeer op de Goudse Rijweg maximaal 50 dB bedraagt op de westgevel (voorgevel) van vier woningen. Bij de andere zes woningen bedraagt de waarde 49 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet. In het onderzoek is gemotiveerd dat maatregelen aan de bron en in de overdracht niet financieel doelmatig zijn. Verder wordt voldaan aan de eisen uit het hogere waarden beleid van de gemeente, onder meer doordat de woningen een geluidluwe zijde en -buitenruimte hebben. Omdat de bouwvlakken het verlengde volgt van de voorgevel van de woningen die haaks op de weg staan en waarvoor een hogere waarde nodig is, zal voor alle woningen een hogere waarde moet worden vastgesteld. Tot slot dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke waarde van het binnenniveau van de nieuwe woningen.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de Wet geluidhinder en is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.3 Externe veiligheid

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

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

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

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

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



Afbeelding uitsnede risicokaart

Situatie plangebied

Tot voor kort kon de risicokaart op de website www.risicokaart.nl worden geraadpleegd. Op dit moment is deze website echter niet meer raadpleegbaar. Uit de een recente uitsnede lijkt het er op het perceel ten oosten van het plangebied, vermoedelijk Rijneveld 110-112, een bovengrondse propaantanks aanwezig is en het perceel de aanduiding 'overige inrichting met gevaarlijke stoffen' heeft.

Het Activiteitenbesluit bevat voor propaantanks tot 5 en 13 m³ veiligheidsafstanden. Deze veiligheidsafstanden zijn afhankelijk van het aantal bevoorradings. De veiligheidsafstand van de propaantank van het betreffende bedrijf kan 10 meter bedragen. De maximale afstand bedraagt 25 meter. Aan deze maximale veiligheidsafstand wordt voldaan doordat de bouwvlakken voor de nieuwe woningen op ca. 55 meter van het perceel Rijneveld 110-112 liggen. De aanduiding 'overige inrichting met gevaarlijke stoffen' houdt in dat er op deze locaties kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden opgeslagen voor eigen gebruik. Deze categorie is echter niet relevant voor de ontwikkelingen in dit plan.

Verder zijn er nabij de percelen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan geen relevante bedrijven en geen relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor aanwezig.

Conclusie

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

4.4 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 betekende mate" van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

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

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

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

Situatie plangebied

Het plan maakt realisatie van 10 nieuwe woningen mogelijk en draagt derhalve niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor het bestemmingsplan is het tevens relevant om te weten of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarom is inzicht gewenst in de huidige luchtkwaliteit. De grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). Voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijn stof (PM₁₀) bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 microgram per m³. Voor fijnstof (PM_{2.5}) is dat 25 microgram per m³.

Om luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied te controleren wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool van het Rijk. Voor de Goudse Rijksweg zijn echter geen gegevens beschikbaar. Daarom is afgegaan op de waarden van omliggende meer doorgaande wegen, zoals de Alphenseweg, Reijerskoop, Zijdegeweg en J.C. Hoogendoornlaan. Hieruit blijkt dat de bovengenoemde grenswaarden voor stikstofdioxide en (zeer) fijn stof niet worden overschreden.

De concentratie stikstofdioxide is kleiner dan 35 microgram per m³. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden. Tevens wordt aan de uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide voldaan, aangezien deze pas vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ wordt overschreden.

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

Conclusie

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, aangezien de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.5 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). De uitgave *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.

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving komt namelijk een mix van functies voor, hoofdzakelijk woningen en agrarische en niet-agrarische bedrijven, zoals boom- en sierteeltbedrijven.

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse functies met een richtafstand aanwezig, te weten sierteeltbedrijven en diverse niet-agrarische bedrijven. Deze functies hebben op basis van de VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering* allen een andere richtafstand. Hieronder zijn deze functies met bijbehorende richtafstand beschouwd.

Niet-agrarische bedrijven

In de ruime omgeving van het plangebied komen meerdere niet-agrarische bedrijven voor. De meeste van deze bedrijven liggen op voldoende afstand, zodat de nieuwe woningen niet binnen de richtafstand worden gerealiseerd. Bij andere bedrijven ligt de richtafstand wel over het plangebied van de nieuwe woningen of staan op korte afstand. Hieronder is getoetst aan de richtafstand van die bedrijven.

Aan het Rijnveld 110-112 is een bedrijf gevestigd dat is bestemd voor een schadebedrijf in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De richtafstand voor dit bedrijf in een gemengd gebied bedraagt 50 meter. De afstand tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de nieuwe woonbestemming bedraagt ca. 54 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Aan het perceel Goudse Rijweg 358A en 358B is een bedrijfsbestemming toegekend. Op dit perceel zijn bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. De richtafstand voor een dergelijk bedrijf in een gemengd gebied bedraagt ten hoogste 10 meter. De afstand tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de nieuwe woonbestemming bedraagt echter ca. 16 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Het perceel aan de Halve Raak 99-99K is bestemd als 'specifieke vorm van bedrijfsgroothandel'. Hier is naast bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten tevens een groothandel in sierteelt- en tuinbouwbenodigdheden en bestrijdingsmiddelen in de categorie 5.1 toegestaan. De richtafstand voor zo'n bedrijf in een gemengd gebied bedraagt 300 meter. De afstand tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de nieuwe woonbestemming bedraagt ten minste ca. 57 meter en ligt dus binnen de richtafstand. Rond het bedrijfspereel zijn echter al woningen aanwezig, zoals aan de Halve Raak en Goudse Rijweg, die op (veel) kortere afstand staan dan de nieuwe woningen in onderhavig plan. Het

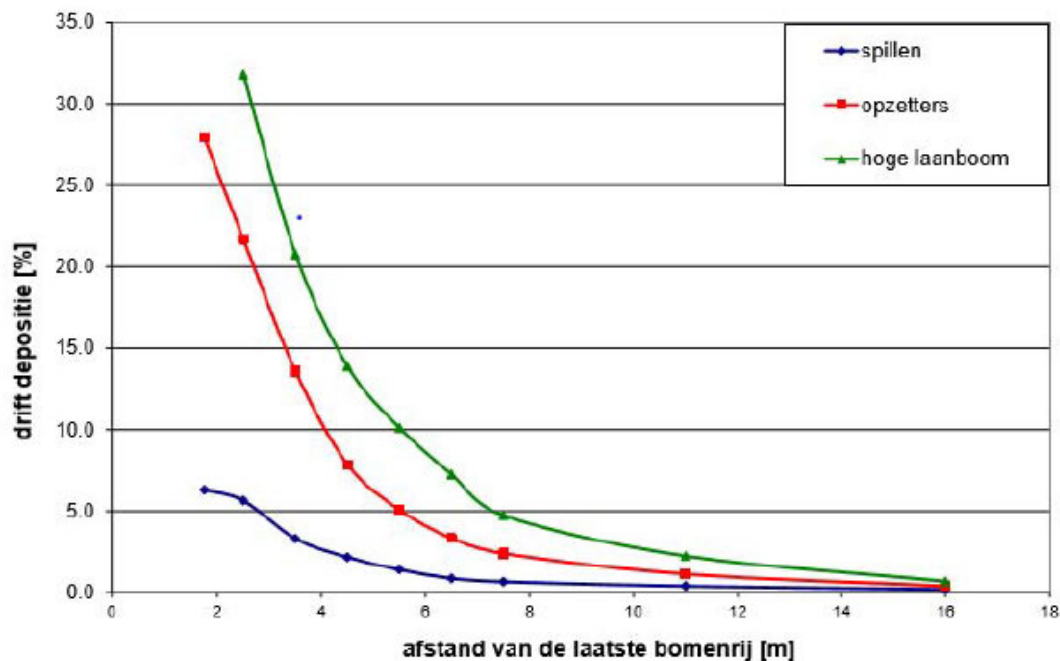
bedrijf dient bij haar bedrijfsactiviteiten en op grond van de geleden milieu wet- en regelgeving al met deze bestaande woningen rekening te houden. Het is derhalve aannemelijk dat onderhavig plan niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat en/of inperking van de mogelijkheden van het bedrijf.

Sierteeltbedrijven

De percelen ten oosten van het plangebied zijn bestemd als agrarisch en waar activiteiten van boom- en sierteeltbedrijven zijn toegestaan. Op deze percelen zijn geen bouwvlakken toegekend, waarbinnen bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. Bij boom- en sierteeltbedrijven geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter gemeten vanaf bedrijfsgebouwen/kassen tot de woning. Tussen het plangebied en het oostelijk gelegen sierteeltperceel is enkel een watergang aanwezig, die ca. 4 tot 4,5 meter breed is. Het plangebied ligt dus binnen de richtafstand. De richtafstand is vooral gericht op het aspect geluid. Bij sierteeltbedrijven is met name sprake van geluid van verkeersbewegingen en het laden en lossen. Veel bedrijfsactiviteiten vinden inpandig plaats, waardoor daarbij over het algemeen geen hinder wordt ondervonden. Op het oostelijk gelegen sierteeltperceel staat in het zuidelijk deel een kleine schuur en kas. Direct ten oosten daarvan ligt het kavelpad en daarnaast staan nog een schuur en een kas. De afstand tussen deze bebouwing en de grens van de nieuwe bestemming wonen bedraagt ten minste 18 meter. Het kavelpad ligt op grotere afstand, namelijk ca. 28 meter. Gezien de beperkte omvang van de bedrijfsbebouwing en de afstand tussen deze bebouwing en het kavelpad tot de grens van woonbestemming kan worden geoordeeld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vanuit het aspect gezondheid bezien, dient naast de reeds genoemde richtafstand in het kader van milieuzonering ook rekening te worden gehouden met een aan te houden afstand van 50 meter tot percelen waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden, ook wel spuitzone genoemd. Zoals hiervoor is geconstateerd ligt de nieuwe woonbestemming op een kortere afstand. De 50 meter afstand is een indicatieve afstand en hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Zo blijkt uit onderzoeken van de Wageningen Universiteit dat de drift bij lage en hoge bomenteelt aanzienlijk minder is dan de drift bij boomgaarbespuitingen in de fruitteelt. Hoewel bij zowel (hoge) bomenteelt als fruitteelt in op- als zijwaartse richting wordt gespoten, ligt de frequentie van bespuitingen in de fruitteelt hoger. In de sierteelt in Boskoop worden geen laanbomen (4m en hoger) gekweekt, maar is sprake van teelt van lage sierheester (tot ca. 0,5 – 1 meter). Hier wordt anders dan bij laan- en fruitbomen niet open zijwaarts gespoten, maar voornamelijk neerwaarts gespoten. Uitgaande van het meest toxische middel, Captan, en open zijwaartse bespuitingen zoals bij laanbomenteelt plaatsvindt gelden de afstanden zoals opgenomen in onderstaande afbeelding (worst case scenario).

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



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

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

Het is verder relevant dat een sierteler op grond van de regels van het Hoogheemraadschap en geldende milieuwet- en regelgeving ook rekening dient te houden met de aanwezigheid van de sloot. Zo dienen telers een bepaalde teeltvrije zone tot de sloot aan te houden, dan wel geen spuitmiddelen mogen gebruiken, of maatregelen te treffen waarmee wordt voorkomen dat deze middelen in het oppervlaktewater terecht komen.

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

Gelet op onder andere de conclusie van een eerder uitgevoerd spuitzone onderzoek, waaruit blijkt dat bij een afstand van 5 meter geen sprake is van onaanvaardbare gezondheidsrisico's, de bouwvlakken voor de nieuwe woningen ten minste 5 meter uit de oever van het sierteeltperceel liggen, telers reeds rekening dienen te houden met beperkingen bij het gebruik van spuitmiddelen in verband met de aanwezigheid van de sloot, onder andere een teelt- en spuitvrije zone van minimaal 1 meter en dat telers al vanaf 2017 een driftreductie

van 75% dienen te halen, wordt overwogen dat er sprake zal zijn van een acceptabel en gezond woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er zullen geen beperkingen bestaan voor zowel omliggende bedrijven en als voor de nieuw te realiseren woningen. Vanuit het aspect milieuzonering is het plan daarom toelaatbaar.

4.6 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde 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 (hierna genoemd 'handelingen') bij 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

Dit bestemmingsplan voorziet binnen het plangebied in het saneren van boom- en sierteeltpercelen inclusief de bijbehorende opstallen en de bouw van 10 nieuwe woningen. Dit kan gevolgen hebben voor natuurwaarden. Daarom is voor een ecologisch onderzoek (zie bijlage 3) en een stikstofonderzoek (zie bijlage 4) uitgevoerd.

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat het plangebied niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied of een bijzonder provinciaal natuurgebied ligt. Tevens hebben de ontwikkelingen geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden. Daarnaast blijkt uit het stikstofonderzoek dat de ontwikkelingen niet zal leiden tot significante negatieve effecten op de omliggende stikstofgevoelige natuurgebieden.

Voor de beschermde soorten, zoals Bunzing en Haas, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Tijdens de inventarisatie zijn geen vogelsoorten waargenomen in de omgeving van het plangebied. Het gebied is wel geschikt voor algemene tuinvogels. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Wet Natuurbescherming. De nesten van alle vogels zijn tijdens het broedseizoen beschermd en mogen niet opzettelijk verontrust worden. Nesten van enkele vogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Binnen het plangebied zijn echter geen jaarrond beschermde nesten of geschikte locaties voor jaarrond beschermde nesten aangetroffen.

Jaarrond beschermde nesten worden daarom niet verwacht binnen het plangebied. Indien bomen en struiken verwijderd moeten worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli.

In de directe omgeving van het plangebied komt de beschermde Rugstreeppad voor. Voorkomen moet worden dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat er geen negatieve effecten op bestaande natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden, worden verwacht. Er vindt tevens geen toename van stikstofdepositie plaats in de deelgebieden die gevoelig zijn voor stikstof. Wel moet bij het uitvoeren van (bouw)activiteiten en werkzaamheden de algemene zorgplicht in acht worden genomen en rekening worden gehouden met de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad en broedseizoen van vogels.

4.7 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen.

Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water.

Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

2^e Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het 2^e Nationaal Waterplan (NWP2) vastgesteld door het kabinet. Het beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het waterplan vormt daarnaast het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan. Het rijksbeleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde Deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd.

Deze Deltabeslissingen zijn in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en zijn inmiddels in het Nationaal Waterplan 2016-2021 geïntegreerd. De volgende onderwerpen zijn in het Nationaal Waterplan 2016-2021 opgenomen: hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland, benodigde maatregelen en ontwikkelingen, beheerplannen voor de stroomgebieden, beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico mariene Strategie, beleidsnota Noordzee en functies van de rijkswateren.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

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

Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

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

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

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

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

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Situatie plangebied

Het plan voorziet in de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. De twee sierteeltbedrijven in het plangebied worden gesaneerd, inclusief de aanwezige opstallen. Tevens zijn reeds de sierteeltpercelen aan de J.C. Hoogendoornlaan achter 35-35a en het Westeinde 2 gesaneerd en waarvan het bouwcontingent bij dit plan wordt betrokken. Het plan is om binnen het plangebied 10 nieuwe woningen te realiseren. Hiervoor dient nog enig aanvullend bouwcontingent van derden te worden aangekocht.

Van belang is te toetsen of de ontwikkelingen leiden tot een toename van de verharding (of bouwwerken) van meer dan 500 m². De percelen aan de Goudse Rijkweg (5.440 m²) worden in de huidige situatie voor sierteelt gebruikt en er zijn diverse opstallen aanwezig. In totaal is er 225 m² aan bedrijfsgebouwen, 760 m² aan kassen en ca. 858 m² oppervlakteverharding aanwezig, zie onderstaande afbeeldingen. Tevens zijn op beide percelen een kavelpad centraal op het perceel aanwezig welke in totaal een oppervlak hebben ca. 273 m².

Daarnaast wordt het bouwcontingent benut dat afkomstig is van de sanering van het percelen aan de J.C. Hoogendoornlaan achter 35-35a (omgevingsvergunning V2019/762) en het Westeinde 2 (omgevingsvergunning V2020/V979). Het oppervlak van deze percelen bedraagt bij elkaar 156.507 m². Op deze percelen is/was veel verharding aanwezig, met name in de vorm van paden. Het exacte oppervlak is echter onbekend. Wel blijkt uit voornoemde vergunning dat op het perceel aan de J.C. Hoogendoornlaan achter 35-35a één schuur van 120 m² aanwezig was. Daarnaast wordt het oppervlak aan verharding op dit perceel geschat op tenminste 1.100 m². Dit bestaat uit het centrale kavelpad dwars over het perceel en de verharding rondom de voormalige schuur. Hierbij zijn nog niet de kavelpaden betrokken die in lengte van het perceel liggen. Ook die hadden een flink oppervlak.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet ook in de sanering van de planologische mogelijkheden. Dit houdt in dat na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan er geen nieuwe sierteeltbedrijven zich kunnen vestigen en opstallen kunnen bouwen. In dat kader is het relevant om te weten dat de geldende bestemmingsplannen onder meer het volgende direct mogelijk maakt:

- binnen het plangebied aan de Goudse Rijkweg 149 en 151A: de bouw van bedrijfsgebouwen tot 10% van het perceel tot max. 3.000 m² en 3.000 m² aan kassen, geen beperking tot de aanleg van verharding;
- J.C. Hoogendoornlaan achter 35-35a: 100 m² aan verharding;
- Westeinde 2: de bouw van 300 m² kas en 100 m² aan verharding.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 10 woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk, zie voor een situatieschets hoofdstuk 2.3. Op basis van de bouw mogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan voor 10 nieuwe woningen kan er van uit worden gegaan dat een woning een oppervlak heeft van gemiddeld 100 m². Bij een woning is 50 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. In totaal zal mogelijk dus sprake zijn van ca. 1.500 m² aan bebouwing. Ook zal bij alle woningen enige verharding, zoals een kavelpad en terras, worden aangebracht. Naar verwachting ca. 50 m² per woning.

Perceel	Verharding* bestaand (m ²)	Bebouwing nieuw (m ²)	Subtotaal (m ²)
Goudse Rijkweg 149	-942	1.200	258
Goudse Rijkweg 151A	-901	800	-101
Totaal	-1.843	2.000	157

* bestaat uit bebouwing en oppervlakteverharding

In de huidige situatie is op de sierteeltpercelen aan de Goudse Rijkweg sprake van 985 m² aan bebouwing aanwezig en ca. 858 m² aan oppervlakteverharding, in totaal dus 1.843 m². In de toekomstige situatie zal mogelijk sprake zijn van ca. 2.000 m² aan verharding. Het oppervlak neemt dus met ca. 157 m² toe. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een toename van meer dan 500 m². Gelet hierop en op de te saneren bestemmingsplanmogelijkheden, welke veel meer bebouwing en verharding toestaat dan nu aanwezig, leidt de nieuwe situatie in planologische zin tot betere omstandigheden voor het waterbelang.

Conclusie

Het thema water geeft geen beperkingen voor het plan.





Afbeelding kaart plangebied (rood) met oppervlakte verharding

4.8 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.

Cultuurhistorische waardenkaart

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 en 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.

Bestemmingsplan Cultuurhistorie

In dit bestemmingsplan, dat op 27 januari 2022 is vastgesteld, zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen uit de Cultuurhistorische Waardenkaart opgenomen. Deze waardevolle elementen zijn gewaardeerd in een drietal waarderingsklassen:

1. zeer hoge waarde of monumentwaarde;
2. hoge waarde of beeldbepalende waarde;
3. gemiddelde waarden of beeldondersteunende waarden.

Vervolgens zijn de elementen voorzien van een bijbehorend beschermingsregime, te weten:

- a. dubbelbestemmingen Bouwwerken;
- b. dubbelbestemming Ensembles;
- c. dubbelbestemming Werk(zaamheden).

Deze dubbelbestemmingen zijn op de verbeelding weergegeven en de bijbehorende regels bieden bescherming voor de waardevolle elementen. Op deze wijze is het bij een ontwikkeling op een bepaald perceel direct zichtbaar (op de verbeelding) of hier sprake is van een dubbelbestemming met bijbehorende beschermingsregels en dus een cultuurhistorisch waardevol element.

Situatie plangebied

Aan alle percelen binnen het plangebied is in het bestemmingsplan Cultuurhistorie de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)' toegekend. De regels voor deze dubbelbestemming bevatten een vergunningenstel voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden in, aan of op de grond. Voor deze vergunningplichtige activiteiten kan vergunning worden verleend indien de cultuurhistorie waarden niet onevenredig worden aangetast of de mogelijkheden voor het herstel daarvan niet wezenlijk worden verkleind. Dit moet met documentatie worden aangetoond. De cultuurhistorische waarden zijn terug te vinden in de Cultuurhistorische waardenkaart. In de bijbehorende set kaarten is onderzocht welke waarden er op de percelen binnen het plangebied aanwezig zijn.

Op de diverse kaarten zijn voor het plangebied de volgende aanduidingen relevant:

- kenmerken landschap: 'bomenrij' langs de Goudse Rijksweg';
- waardering landschap: 'gemiddeld landschap', 'gemiddeld opgaand groen' en 'hoog infrastructuur';
- oorlog en defensie: inundatiegebied OHW;
- Sierteelt Boskoop: 'sierteeltregio, recent'.

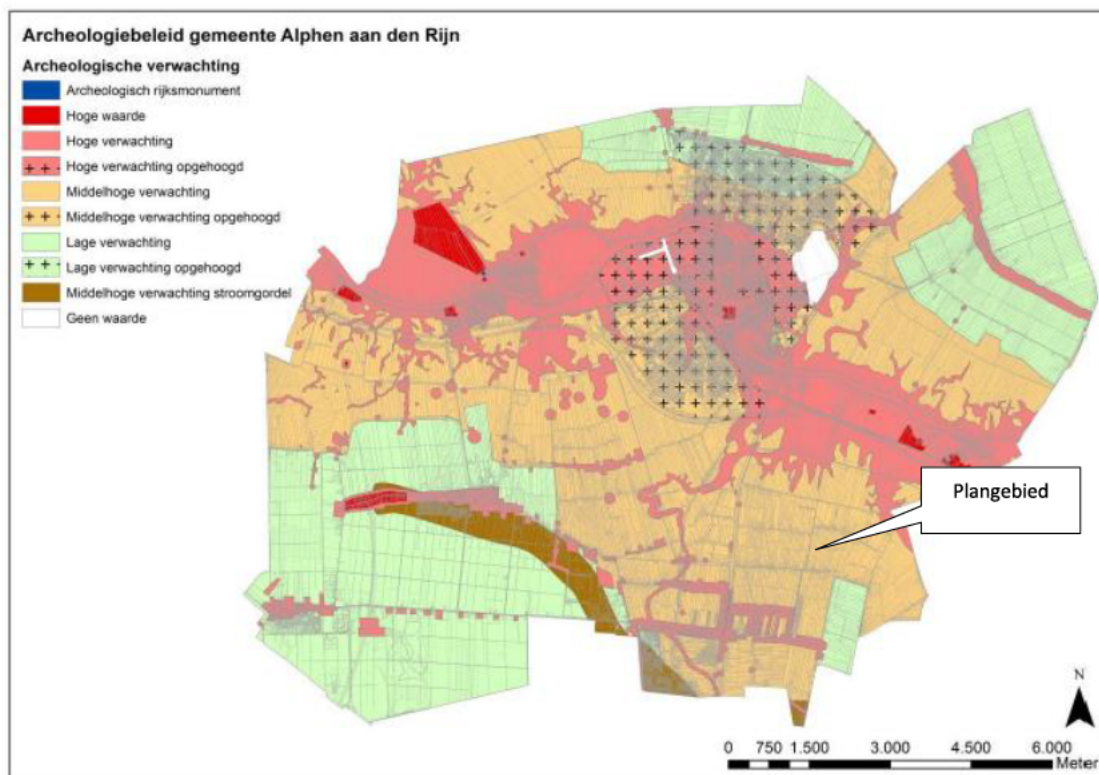
Het rapport behorende bij de cultuurhistorische waardenkaart staat voor dat bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en de historische karakteristieken waar mogelijk worden versterkt. Nu het plan de bestaande structuren van het landschap en ook de bomenrij langs de Goudse Rijkweg niet wijzigt, leidt dit niet tot onevenredige aantasting cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Op 28 maart 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' vervangt de dubbelbestemmingen met regels in de voorgaande bestemmingsplannen. De dubbelbestemmingen en regels zijn gebaseerd op de zonering en het gewenste beschermingsniveau van de actualisatie archeologische beleidskaart (2017), zie ook afbeelding hieronder. Binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Deze dubbelbestemming met regels van het parapluplan is daarom overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen van nieuwe gebouwen en bouwwerken wordt aan deze bestemmingen en regels getoetst of er sprake is van archeologische (verwachtings)waarde en of onderzoek nodig is.

Conclusie

Het plan tast geen archeologische resten en cultuurhistorische waarden aan.



Afbeelding archeologische beleidskaart

4.9 Ontplofbare oorlogsresten

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.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Onderhavig plan voorziet in de sanering van twee sierteeltpercelen met bijbehorende opstallen en maakt de realisatie van tien nieuwe woningen mogelijk. Tevens wordt het bouwcontingent, dat afkomstig is van de sanering van twee andere sierteeltpercelen welke al zijn gesaneerd, bij dit plan betrokken.

Deze ontwikkelingen komen niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Hierdoor is geen directe plicht om een milieueffectrapport op te stellen. De ontwikkelingen kunnen echter wel worden geschaard onder de activiteit 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals opgenomen in onderdeel 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r.. In kolom 2 van dat onderdeel is de volgende m.e.r.-beoordelingsdrempel opgenomen: In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

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

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

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

Kenmerken van de ontwikkeling

Omvang van het project

Het plangebied heeft een oppervlak van ca. 5.440 m². In de huidige situatie zijn nog enkele bedrijfsofstallen aanwezig. Het gehele plangebied wordt gesaneerd. Ter compensatie hiervan en de sanering van tenminste twee andere percelen aan het de J.C. Hoogendoornlaan achter 35-35a en het Westeinde 2 mogen 10 woningen van ten hoogste 600 m³ met bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Het totaal van deze oppervlakten samen ligt veel lager dan bovengenoemde drempelwaarden.

De cumulatie met andere projecten

Zoals hiervoor aangegeven worden ook de percelen aan het de J.C. Hoogendoornlaan achter 35-35a en het Westeinde 2 bij het plan betrokken. Het oppervlak van deze percelen bedraagt bij elkaar 156.507 m², waarop één schuur van 120 m² aanwezig is. Voor de sanering van deze sierteeltpercelen is reeds een omgevingsvergunning verleend. Om de woningen te kunnen bouwen zal ook nog resterende benodigd bouwcontingent moeten worden aangekocht.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

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

Verontreiniging en hinder

Gezien de geringe aard en omvang van de huidige en nieuwe situatie ontwikkelingen zal er geen of geen noemenswaardige toename van verontreiniging en hinder plaatsvinden. Zoals eerder in dit hoofdstuk is gemotiveerd is er geen sprake van onevenredige toename.

Risico van ongevallen

Gezien de locaties en de geringe omvang van de ontwikkelingen alsmede de afstand tot andere percelen is er sprake van geen of geen noemenswaardige toename van het risico op ongevallen.

Plaats van de ontwikkeling

Het bestaande grondgebruik

Het plangebied wordt in de huidige situatie grotendeels bedrijfsmatig voor de boom- en sierteelt gebruikt. Een klein deel is ingericht als siertuin.

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

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

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

Het plangebied ligt in een bestaand bebouwingslint met een gemiddelde of lagere bevolkingsdichtheid. De te wijzigen bedrijfsbouwvlakken liggen op bestaande bedrijfsperven. Gevoelige natuurgebieden of andere gebieden die wettelijk zijn beschermd,

liggen op een dusdanige grote afstand, dat deze ontwikkelingen daar geen negatieve invloed op hebben. Dit blijkt ook uit de bijgevoegde ecologische quickscan en het stikstofonderzoek. Bij dit plan is per saldo sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en vermindering van milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteiten.

Kenmerken van de potentiële effecten

Bereik van het effect (Geografisch en grootte getroffen bevolking)

Er wordt een klein gebied voorzien van een andere bestemming en er worden tien nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Uit de motivatie van het overig deel van dit hoofdstuk blijkt dat er bij deze ontwikkelingen geen sprake is van nadelige effecten, waarbij ook de overige bevolking niet wordt getroffen.

Grensoverschrijdend karakter

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

Orde van grootte en complexiteit effect

De effecten kunnen als niet groot worden beschouwd. Voor het overige wordt korthedshalve verwezen naar de diverse onderzoeken en overige paragrafen in deze toelichting.

Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect

Door de bestemmingen planologisch vast te leggen is en blijft het nieuwe gebruik toegestaan. De effecten daarvan kunnen alleen worden gewijzigd indien het bevoegd gezag besluit om de bestemming weer te wijzigen.

Conclusie

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

4.11 Duurzaamheid

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

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

In het duurzaamheidsprogramma staan 3 ambities centraal:

- De energietransitie waarin energiebesparing, duurzame energieopwekking en -opslag, duurzame warmte en duurzame mobiliteit leidt tot minder CO2 uitstoot.
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit. Binnen dit thema richten we ons op onderwerpen als het voorkomen van wateroverlast en hittestress, het inspelen op droogte en bodemdaling en het stimuleren van diversiteit in planten en dieren.

- De transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie. In een lineaire economie winnen we grondstoffen, gebruiken die voor de productie van artikelen en gooien deze artikelen na gebruik weer weg. In een circulaire economie bestaat geen afval en gebruiken we grondstoffen telkens opnieuw. We gaan verantwoord om met schaarse grondstoffen, proberen CO₂-uitstoot zoveel mogelijk te voorkomen en ontwikkelen nieuwe verdienmodellen.

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

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

De belangrijkste kans voor verduurzaming bij de nieuw te bouwen woningen is te kiezen voor een duurzame wijze van verwarmen. Een goede optie voor verwarming en warmwatervoorziening zonder aardgas is een warmtepomp. Dit is een efficiënte wijze van verwarming. In combinatie met lage temperatuurverwarming (bijvoorbeeld vloerverwarming) en een bodemwarmtewisselaar of warmte- en koudeopslag is het ook mogelijk op een energiezuinige wijze te koelen. Voor warmtepompen is subsidie beschikbaar (ISDE).

In het kader van een energie- en CO₂-neutrale gemeente is het van belang de kansen te benutten voor het opwekken van duurzame energie. Zonne-energie is een belangrijke en breed geaccepteerde optie. De gemeente adviseert om te onderzoeken of zonnepanelen op het dak van de nieuw te bouwen en om te vormen woningen geplaatst kunnen worden, of ze in ieder geval hiervoor geschikt te maken. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de brochure "Stappenplan duurzaam bouwen" uitgegeven over duurzame nieuwbouw voor ontwikkelaars en zelfbouwers.

Architecten die nieuwe woningen ontwerpen kunnen een licentie voor het instrument GPR-gebouw van de gemeente Alphen aan den Rijn krijgen. Met behulp van dit instrument kunnen de gemaakte duurzaamheidskeuzes voor de woningen op een goede manier worden getoetst.

Het inrichten van de nieuwe woonerven is daarnaast een goede gelegenheid om waterdoorlatende bestrating toe te passen. Ook wordt geadviseerd om te onderzoeken of in aanvulling hierop groene daken gerealiseerd kunnen worden. Groene daken kunnen worden gecombineerd met zonnepanelen. Er zijn aanwijzingen dat de stroomopbrengst van zonnepanelen door zo'n combinatie hoger wordt.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de uitvoerbaarheid die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Hoofdpzet

Verbeelding

Aan de gronden van de voormalige sierteeltpercelen aan de Goudse Rijweg is de bestemming 'Wonen' toegekend. Daarbinnen zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen gebouwen en andere bouwwerken moeten worden gebouwd. Met een maatvoeringsaanduiding is aangegeven hoeveel woningen binnen het bouwvlak ten hoogste zijn toegestaan. Aan de percelen J.C. Hoogendoornlaan achter 35 en Westeinde achter 2 zijn de reeds geldende bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden - landschap 1 overgenomen. Verder zijn de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen uit de bestaande bestemmingsplannen en beheersverordening overgenomen alsook de dubbelbestemmingen van de bestemmingsplannen voor archeologie en cultuurhistorie. Tot slot zijn de regels van het bestemmingsplan parapluplan Parkeren overgenomen.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels voor de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - landschap 1', 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3 t/m 6', 'Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)', 'Waarde – Hoogspanning', 'Waarde – Hoogspanning 2', 'Waarde – Hoogspanningsverbinding 1', 'Waarde – Hoogspanningsverbinding'. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

De regels zijn gebaseerd op de regels van het hiervoor geldende planologische regime, te weten bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. t/m 4e actualisatie). Indien de ontwikkeling hiertoe aanleiding gaf zijn enkele regels vervallen of op maat gemaakt. De regels

voor de percelen J.C. Hoogendoornlaan achter 35 en Westeinde achter 2 zijn ook gebaseerd op het hiervoor geldende regimes te weten het bestemmingsplan Alphen Zuid en de beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 Wro 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 Bro is bepaald welke ontwikkelingen als bouwplan worden aangemerkt. Hieronder wordt ook verstaan het realiseren van ten minste één nieuwe woning. Daarom heeft de gemeente met alle initiatiefnemer 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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De initiatiefnemers van het plan hebben de betreffende burens rondom het plangebied vooraf geïnformeerd over het planvoornemen. Met enkele burens is individueel gesproken en er is ook een algemene bijeenkomst georganiseerd. Hierbij zijn opgestelde situatietekeningen gebruikt. Op deze wijze kon de omgeving een goed beeld krijgen van het planvoornemen. Er is overwegend positief op het plan gereageerd. Enkele burens hadden zorgen over het uitzicht vanuit de woonkamer. Naar aanleiding hiervan is met deze burens een vervolgspraak gemaakt waarna de positie van enkele nieuwe woningen is aangepast om zodoende tegemoet te komen. Het participatietraject is op hoofdlijnen beschreven en ter beschikking gesteld aan de gemeente.

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (ontwerp)bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1. Bro overleg te worden gevoerd met andere overheden. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is naar de volgende vooroverleginstanties verzonden:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland.

Zowel de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland als het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben een reactie gestuurd. De provincie heeft aangegeven dat het plan op basis van het provinciale beleid op een aantal punten aanpassing behoeft. Naar aanleiding hiervan zijn enkele paragrafen van deze toelichting aangevuld. Hierin is onder andere toegelicht op welke wijze het plan aansluit op het provinciale en gemeentelijke beleid. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen het provinciale beleid en voldoende rekening houdt met de diverse geldende ruimtelijke en beleidsuitgangspunten.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een drietal opmerkingen gemaakt. Naar aanleiding van de eerste opmerking is in paragraaf 4.8 nadere informatie en kaartjes over de bestaande en toekomstige verharding toegevoegd. Over de tweede opmerking heeft afstemming met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden over het bouwen langs een

primaire watergang, de beschermingszone en de acceptatieplicht van bagger. Hierbij is aangegeven dat er in de huidige situatie al bedrijfsbebouwing pal langs de hoofdwatgang staat en de hoofdwatgang vanuit de sloot wordt schoongehouden en gebaggerd, waardoor het plan niet leidt tot meer nadelige effecten voor het waterbeheer. Hierna heeft het Hoogheemraadschap schriftelijk aangegeven in te kunnen stemmen met het bouwen van het plan langs de primaire watergang en in de beschermingszone. De derde opmerking betrof de eigendommen. Hierover vindt ook afstemming plaats tussen de initiatiefnemer en het Hoogheemraadschap.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegen, te weten vanaf 20 oktober tot en met 30 november 2022. Het ontwerpbestemmingsplan – met overige relevante stukken – is in deze periode tevens digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan – mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier – een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ontvangen. In de ‘Nota van beantwoording zienswijzen’ (zie bijlage 5) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot één aanpassing in de regels en de verbeelding. Op verzoek van TenneT zijn de artikelen 12 en 13 over hoogspanning uit het ontwerpbestemmingsplan vervangen door één geactualiseerd artikel (zie artikel 12). Het werkingsgebied van dit nieuwe artikel op de verbeelding komt overeen met die van de artikelen die zijn vervangen.



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaaandenrijn.nl

www.alphenaaandenrijn.nl