

Gemeente Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan Omloop - Middelburgseweg, Boskoop

Toelichting

Verantwoording

Titel Bestemmingsplan Omloop - Middelburgseweg, Boskoop

Opdrachtgever [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Opdrachtnemer CTvision
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum 9 januari 2023

Status Vastgesteld

Identificatienummer NL.IMRO.0484.BKomloopmiddelburg-VA01

Auteur [REDACTED]

E-mail adres [REDACTED]@ctvision.nl

Website www.ctvision.nl

Alphen aan den Rijn

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geldende bestemmingsplannen.....	6
1.3	Leeswijzer	7
2.	Planbeschrijving	8
2.1	Ligging plangebied	8
2.2	Bestaande situatie	9
2.3	Nieuwe situatie.....	10
2.4	Beeldkwaliteitsparagraaf.....	12
2.5	Verkeer en parkeren.....	14
3.	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid.....	19
4.	Omgevingsaspecten.....	23
4.1	Bodem.....	23
4.2	Geluid.....	23
4.3	Externe veiligheid	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	28
4.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	30
4.7	Natuur.....	31
4.8	Water	32
4.9	Archeologie en Cultuurhistorie	34
4.10	Duurzaamheid	36
5.	Juridische planbeschrijving	37
5.1	Algemeen.....	37
5.2	Hoofdopzet.....	37

6.	Uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Omloop/Middelburgseweg
2. Ecologisch onderzoek Omloop/Middelburgseweg
3. Akoestisch onderzoek Omloop/Middelburgseweg
4. Onderzoek spuitzones Omloop/Middelburgseweg

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de Greenport regio Boskoop is het van belang om in de toekomst een sterke Greenport te blijven. Deze ambitie is opgenomen in de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop (ISV). In dit kader is het belangrijk om onder andere de centrumfunctie en identiteit te versterken en een goede bereikbaarheid te waarborgen. Ook moet sprake blijven van een leefbaar en beleefbaar gebied, zowel in het dorp als daarbuiten in de linten en het sierteeltgebied. Versterking is op vele manier mogelijk, zoals schaalvergroting, het aanpassen van de bedrijfsmogelijkheden en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit via de zogenaamde Ruimte-voor-ruimte-regeling. In de ISV zijn gebieden voor herstructurering aangewezen. Deze gebieden staan onder druk door dat deze bedrijven bijvoorbeeld geen opvolging hebben, de invloed ondervinden van de woongebieden waardoor schaalvergroting niet of lastig mogelijk is en de verminderde bereikbaarheid. De bedrijven hebben hierdoor weinig tot geen toekomstperspectief, waardoor verrommeling en afbreuk van de identiteit dreigt te ontstaan.

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn voor de aangewezen gebieden de integrale visie op transformatiegebieden in de Greenport regio Boskoop “Een Nieuwe Waarde” vastgesteld. Het doel van deze visie is om een toekomstperspectief te creëren en daardoor de bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten te behouden. Naast de aangewezen transformatiegebieden zijn er ook percelen buiten deze gebieden waar de genoemde redenen voor transformatie zich voordoen. Mits goed onderbouwd, kunnen deze percelen ook worden getransformeerd. Hierbij kan de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnotitie ‘Ruimte-voor-Ruimte regeling Greenport Regio Boskoop’ als instrument dienen.

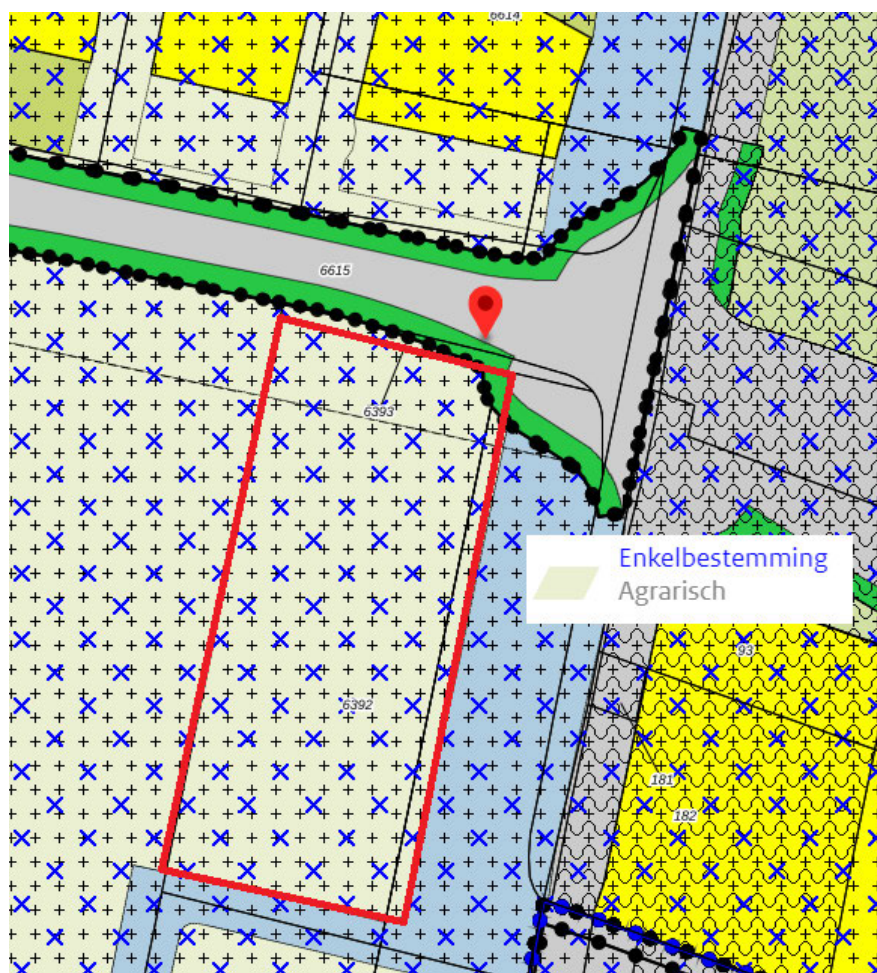
Op de hoek van de Omloop/Middelburgseweg ligt een perceel waarop voorgaande van toepassing is. Het perceel heeft een beperkte omvang en is in eigendom van een particulier. Deze situatie is ontstaan door de aanleg van de Omloop. De aanleg van deze weg is onderdeel van de Pilot Duurzaam Zuidwijk, waarbij het doel was om Zuidwijk naar een succesvol geherstructureerd sterk, duurzaam, leefbaar en beleefbaar sierteeltgebied te brengen. Bereikbaarheid was hier een belangrijk onderdeel van. Om deze nieuwe weg aan te kunnen leggen moest het sierteeltbedrijf Ravenstein worden verplaatst. Een deel van deze locatie betreft het perceel aan de Omloop/Middelburgseweg. Hier mag zelfs nog een bedrijfswoning worden gerealiseerd. Het gebied ten noorden van de Omloop is daarnaast toen aangewezen als kleinschalige woningbouwlocatie (Locatie Ravestein). In dit gebied zijn inmiddels een aantal ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd.

Het perceel ligt weliswaar binnen het sierteeltconcentratiegebied, maar is te klein en ligt te geïsoleerd om nog voor de sierteelt gebruikt te kunnen worden. Het is hierdoor niet aantrekkelijk voor omliggende sierteeltbedrijven om aan te kopen. Een bedrijfswoning is hier ook niet mogelijk doordat er geen bedrijf gevestigd kan worden. De locatie is hierdoor een ideale plek om bouwcontingent uit het sierteeltconcentratiegebied, wat niet elders kan worden gerealiseerd, te laten landen. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.

1.2 Geldende bestemmingsplannen

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop, inclusief opvolgende actualisaties'. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' op basis waarvan sierteeltbedrijven zijn toegestaan. Het realiseren van een burgerwoning met bijbehorende voorzieningen is op grond van deze bestemming niet mogelijk. Naast het bestemmingsplan zijn ook de parapluplannen Archeologie, Cultuurhistorie en Parkeren van toepassing op de locatie.

Op grond van het parapluplan Archeologie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4. Dit betekent dat archeologisch onderzoek nodig is indien er een grotere oppervlakte dan 1000 m2 wordt gebouwd. Daarvan is geen sprake. Op grond van het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)'. Op grond hiervan moeten cultuurhistorische waarden met een zeer hoge, hoge of een gemiddelde waardering worden behouden, beschermd en versterkt. Op het perceel zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel wordt met dit plan rekening gehouden met de landschappelijk verkaveling en de waterstructuur.



Afbeelding 1 uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplannen

1.3 Leeswijzer

In dit bestemmingsplan is, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de ligging van het plangebied en de huidige en nieuwe situatie met beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen. In hoofdstuk 3 is het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten toegelicht en onderzocht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en in het laatste hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel op de hoek van de Omloop en de Middelburgseweg in Boskoop. Het perceel ligt aan de rand van Boskoop (oostkant) en daarmee ook aan de rand van het sierteeltgebied. Ten oosten van de Middelburgseweg ligt Reeuwijk. De Omloop verbindt de Middelburgseweg met de Randenburgseweg en Zuidwijk en sluit aan op de Wijkdijk. Ten zuiden en westen van de locatie ligt sierteelt met daartussen een ruime watergang. Ten noorden ligt de Omloop met aan de overkant een aantal nieuwe woningen. Ten oosten ligt de Middelburgseweg met enkele woningen en weiland.



Afbeelding 2 luchtfoto met plangebied en omgeving

2.2 Bestaande situatie

Het perceel ligt op de hoek van de Omloop en de Middelburgseweg met de ontsluiting aan de Omloop. Aan drie zijden liggen watergangen, waardoor het perceel afgesloten is van de omliggende sierteeltpercelen. De ligging is zo vergelijkbaar met de percelen aan de overzijde, waarop recent een aantal woningen zijn gebouwd. Het perceel zelf bestaat uit grasland met een pad in het midden. Achterop het perceel staat een kleine schuur met daarbij een stuk verharding.



Afbeelding 3 *vogelvlucht foto bestaande situatie*



Afbeelding 4 *foto bestaande schuur*

2.3 Nieuwe situatie

In de koopovereenkomst (tussen de gemeente en Ravestein), waarin de aankoop van de percelen van Ravestein is geregeld, is opgenomen dat er nog recht is op het realiseren van een bedrijfswoning op de locatie (kavel 2), zie afbeelding 5. Een bedrijfswoning is echter alleen mogelijk indien sprake is van een volwaardig sierteeltbedrijf. De initiatiefnemer heeft geen sierteeltbedrijf en ook geen verdere gronden in eigendom rond de locatie. Het perceel ligt weliswaar binnen het sierteeltconcentratiegebied, maar is te klein en ligt te geïsoleerd om nog voor de sierteelt gebruikt te kunnen worden. Het is hierdoor niet aantrekkelijk voor omliggende sierteeltbedrijven om aan te kopen.



Afbeelding 5 *bijlage koopovereenkomst ivm aankoop bedrijf Ravestein*

Een andere mogelijkheid is het realiseren van een burgerwoning. Binnen het sierteeltconcentratiegebied zijn er gebieden waar het uitoefenen van een sierteeltbedrijf steeds moeilijker wordt. Deze bedrijven hebben door de slechte bereikbaarheid of ligging nabij burgerwoningen geen toekomstperspectief en zijn daarom aangewezen als transformatiegebied. Binnen deze gebieden is het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling mogelijk. Dit houdt in dat in ruil voor het saneren van sierteeltgronden, kassen en/of bedrijfsgebouwen een woning mag worden gebouwd (bouwcontingent). Voorwaarde is wel dat het zogenaamde bouwcontingent ook uit het sierteeltconcentratiegebied moet komen.

Het gebied waar het perceel ligt is geen onderdeel van een transformatiegebied. Maar er kan ook sprake zijn van individuele locaties waar dezelfde situatie zich voordoet. Dat is het geval bij het perceel Omloop/Middelburgseweg. Het perceel ligt aan de rand van het sierteeltconcentratiegebied, heeft een beperkte omvang en is omringd door water. Daarnaast ligt het perceel direct tegenover het gebiedje waar meerdere ruimte-voor-ruimte woningen zijn gerealiseerd (locatie Ravestein). Een woning op deze locatie sluit hierbij goed aan. Daarnaast sluit bebouwing op deze locatie ook aan bij het bestaande lint aan de Middelburgseweg. Daarom is een plan ontwikkeld voor het realiseren van een woning op het perceel, afbeelding 6.

Ruimte voor ruimte

Met het saneren van de sierteeltbestemming op de kavel zelf ontstaat er, conform de ruimte-voor-ruimte regeling, bouwcontingent. De kavel heeft een omvang van 2.750 m², waarmee 0,12 bouwcontingent (2.750 m²/22.500 m²) ontstaat. Daarnaast levert de te slopen schuur 0,04 contingent op (40 m²/1000 m²). Dit betekent dat nog 0,84 bouwcontingent gekocht dient te worden. Dit contingent zal worden aangekocht van de Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop. Het doel van deze stichting is het beheren van de beschikbaar gestelde gronden en gebouwen die betrokken zijn bij transformatie- en herstructureringsprojecten in het sierteeltgebied Greenport Boskoop. Dit contingent is afkomstig uit het project/bestemmingsplan 'Tuinen van Boskoop'. Omdat het bestemmingsplan voor dit project in oktober 2022 wordt vastgesteld, wordt voorlopig in dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.



Afbeelding 6 uitsnede ontwerp en inrichting perceel met woning en bijgebouw

2.4 Beeldkwaliteitsparagraaf

De omgeving van het plangebied bestaat uit kweekvelden omringd door watergangen en voormalige kweekvelden. De omgeving heeft een typische veenweideverkaveling met kenmerkende smalle lange percelen en lengtesloten. Incidenteel komen hier landschappelijke elementen voor, zoals windakkers. De bebouwingslinten volgen de rijbanen.

De (bedrijfs)woningen en de bedrijfsgebouwen staan overwegend in de lengterichting van het perceel. Incidenteel staan er woningen in de tweede rij en/of dwars op het perceel. De gronden daarachter zijn ingericht als kweekvelden en er staan regelmatig kassen op. Enkele percelen aan de rijbaan zijn nog (deels) vrij van bebouwing, zodat hier sprake is van een doorzicht. Het gebied bestaat uit meerdere functies, maar hoofdzakelijk uit sierteeltbedrijven en daaraan gerelateerde functies.

Van belang is dat het huidige karakter van het gebied wordt behouden. Richtlijnen voor het gebied zijn dan ook:

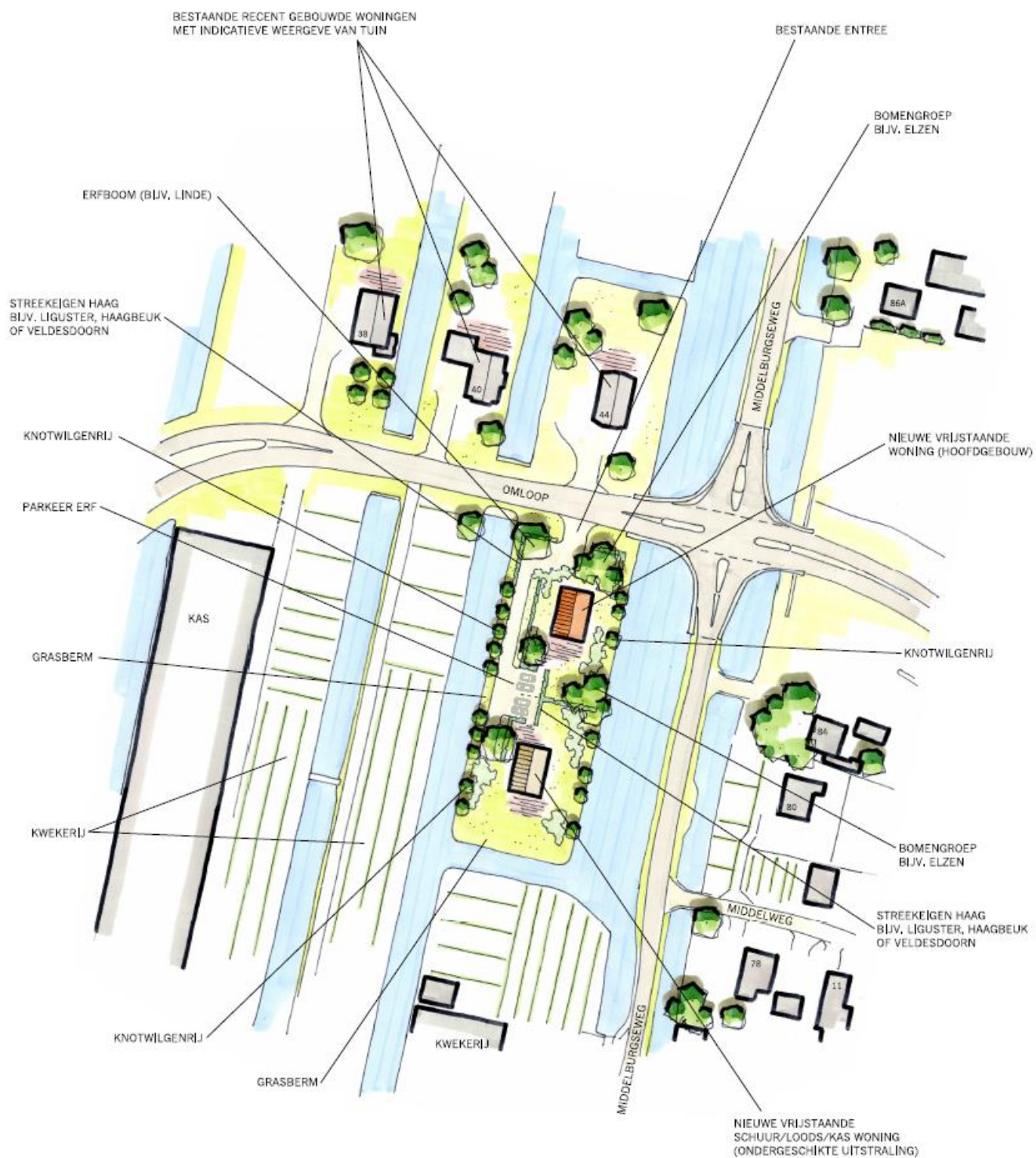
- behouden en versterken van de samenhang tussen alle onderdelen binnen deze ruimtelijke eenheid: brede kavel- en dwarssloten, smalle kavels, oriëntatie van de kavels, houtakkers, monumentale bebouwing langs de linten, kwekerijen;
- herkenbaar houden van de middeleeuwse onderlegger van cope-ontginningen.

Gezien voorgaande vraagt het realiseren van een woning op het perceel aan de Omloop/Middelburgseweg om een plan met kwaliteit. Daarom is het bureau Lagendijk Tuin- en landschapsarchitecten gevraagd te beoordelen of een woning op deze locatie goed landschappelijk kan worden ingepast. Daarvoor heeft het bureau een analyse gemaakt van het gebied en vervolgens is dit omgezet naar een ontwerp.

Van oudsher werd het gebied gekenmerkt door een agrarisch polder landschap met langgerekte kavels ontsloten om de lintbebouwing van de Reijerskoop. In de loop van de 20^e eeuw heeft het open agrarisch karakter plaats gemaakt door een meer besloten karakter met kwekerijen.

Met de vrij recente introductie van de Omloop als nieuwe ontsluitingsweg in Boskoop is het karakter van het gebied veranderd. Ten noorden van de Omloop zijn recent een aantal nieuwe woningen gerealiseerd dat de aanzet vormt voor een nieuwe lintbebouwing.

Met de ontwikkeling van de nieuwe woning wordt aansluiting gezocht bij de recent gebouwde woningen. Het perceel wordt via de bestaande uitrit op de Omloop ontsloten. Het verdient de aandacht het nabijgelegen polderkarakter van polder Middelburg te respecteren en aansluiting te zoeken bij het agrarische karakter van dit gebied. Hierbij wordt de uitstraling van een erf beoogd met hoofdwoning en ondergeschikte schuur. Daarbij is gekozen voor een groene inrichting van het erf, waarbij gebiedseigen beplanting wordt gebruikt, zoals knotwilgen, elzen, haagbeuk of liguster. Het parkeren vindt achter de woning plaats en wordt afgeschermd door een haag. Daarbij wordt het perceel ook afgeschermd door ruime watergangen welke worden behouden. Daarmee wordt ook de bestaande landschappelijke structuur van het perceel behouden. Het plan past hiermee in de omgeving.



Afbeelding 7 ontwerp en inrichting perceel Omloop/Middelburgseweg

2.5 Verkeer

Het perceel heeft een bestaande ontsluiting aan de Omloop. Door het realiseren van 1 woning neemt het aantal verkeersbewegingen zeer beperkt toe. Zeker ten opzichte van een sierteeltbedrijf wat, in theorie, op dit perceel kan worden gevestigd. Daarnaast staat er nu ook al een schuur op het perceel.

Wat betreft het aantal parkeerplaatsen is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte. Op de inrichtingsschets zijn al 4 parkeerplaatsen ingetekend. Voor 1 vrijstaande woning met een oppervlakte van meer dan 160 m² geldt een parkeernorm van 2,3 (inclusief bezoekers). Aan deze norm wordt voldaan.



Afbeelding 8 foto bestaande ontsluiting

3 Beleidskader

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. In dit geval is, gezien het feit dat het om slechts 1 woning gaat, 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

Het omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De geconsolideerde Omgevingsvisie- en verordening zijn op 7 augustus 2021 in werking getreden en vervolgens is op 2 februari 2022 de herziening vastgesteld.

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 ongekende 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

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 ingegaan op de aanduidingen op de kaart en bijbehorende regels die relevant zijn voor het plan.



Afbeelding 9 uitsnede kaart 11 en 14 Provinciale omgevingsverordening

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. Aangezien bij het realiseren van slechts één woning geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is toetsing aan de ladder niet nodig.

Boom- en sierteeltgebied

Het perceel ligt binnen het gebied dat op de kaart is aangeduid als 'boom – en sierteeltgebied'. Het gebied is bestemd voor bedrijven die zich bezighouden met boom- en sierteelt en de daarbij behorende voorzieningen.

Op basis van lid 6 kan in afwijking daarvan een bestemmingsplan bestaande uit bebouwing of functies toelaten, anders dan bedrijven als bedoeld in het eerste lid, alsmede beperkte uitbreiding daarvan of wijziging naar een andere functie, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied. Daarnaast is in lid 8 een afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk opgenomen, waarmee een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet behoren tot de boom- en sierteelt.

In de gemeentelijke 'Visie op transformatiegebieden; Een nieuwe waarde' zijn gebieden opgenomen die voor transformatie in aanmerking komen. Deze gebieden staan onder druk doordat de bedrijven bijvoorbeeld geen opvolging hebben, invloed ondervinden van de woongebieden waardoor schaalvergroting niet of lastig mogelijk is en de verminderde bereikbaarheid. Deze bedrijven hebben hierdoor weinig tot geen toekomstperspectief, waardoor verrommeling en afbreuk van de identiteit dreigt te ontstaan. Deze gebieden zijn in de verordening aangeduid als maatwerkgebied. Het perceel langs de Omloop/Middelburgseweg ligt niet in een maatwerkgebied, maar voorgaande is gedeeltelijk wel van toepassing. Door de aanleg van de Omloop is het sierteeltbedrijf op deze plek verplaatst. Deze weg is destijds aangelegd om het gebied Zuidwijk beter bereikbaar te maken (Pilot Duurzaam Zuidwijk). Hierdoor is het onderhavige perceel als een soort restperceel overgebleven. Op het perceel mag nog een bedrijfswoning worden gerealiseerd, maar vanwege de beperkte omvang (2.750 m²) kan hier geen volwaardig sierteeltbedrijf meer worden gerealiseerd. Door de geïsoleerde ligging, aan de rand van het sierteeltconcentratiegebied, is het perceel daarnaast ook niet aantrekkelijk voor de omliggende bedrijven.

De restpercelen aan de andere kant van de Omloop zijn aangewezen als gebied waar ruimte-voor-ruimte woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze zijn daar inmiddels ook gerealiseerd. Aansluitend hierop zou het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning op het onderhavige perceel een goed invulling zijn. Zoals gezegd zal dan slechts een kleine kavel aan de rand van het sierteeltconcentratiegebied gesaneerd worden. Voor de woning zal daarbij bouwcontingent worden gebruikt uit het sierteeltconcentratiegebied. Er vindt daarmee dus geen onevenredige afbreuk of aantasting plaats van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9a is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. De volgende kwaliteiten worden betrokken:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

In paragraaf 2.4 is toegelicht op welke wijze met deze kwaliteiten rekening is gehouden.

Conclusies

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: "Groene gemeente met lef!"

In de omgevingsvisie (vastgesteld op 27 januari 2022) wordt de visie beschreven op de bescherming én benutting van de fysieke leefomgeving. Bij bescherming gaat het om een veilige en gezonde leefomgeving met goede omgevingskwaliteit. Bij benutting gaat het om het gebruik en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op basis van maatschappelijke behoeften. Na een participatietraject zijn in de omgevingsvisie uiteindelijk 5 thema's benoemd:

1. Gezonde vergroening: uitgangspunt is de leefomgeving groener en duurzamer maken. Een groene omgeving is belangrijk voor onze gezondheid en welbevinden. Denk hierbij aan groene gevels en daken. We willen een leefomgeving creëren die een gezonde levensstijl stimuleert.
2. Samen sterker: inwoners en de gemeente maken de leefomgeving samen nog mooier, leuker en gezelliger. Dat doen we door inwoners te stimuleren om met hun ideeën en initiatieven naar de gemeente te komen. Samen kijken we wat mogelijk is.
3. Waardevol buitengebied: het buitengebied van de gemeente wordt aantrekkelijk gemaakt. We hebben een prachtig en groot buitengebied waar je goed kunt 'boeren' én recreëren. Om het buitengebied aantrekkelijker te maken moet er meer ruimte komen voor een grotere biodiversiteit, opvang voor water tijdens hevige regenbuien, en gaan we de landbouw verduurzamen.
4. Landschappelijke verstedelijking: versterken van de centrale positie van de gemeente in zowel het Groene Hart als de Randstad.

Daarom willen we de bereikbaarheid verbeteren, en ook het wonen en werken dichtbij groen en water. Ook willen we meer mogelijkheden scheppen voor recreatie, toerisme, en voor duurzame ontwikkelingen zoals windmolens en zonneparken.

5. Duurzaam ondernemen: helpen van kleine en middelgrote bedrijven. Deze zijn belangrijk voor onze economie. We gaan helpen door bijvoorbeeld een geschikt bedrijventerrein en goede aansluiting van opleidingen en banen voor hen te regelen.

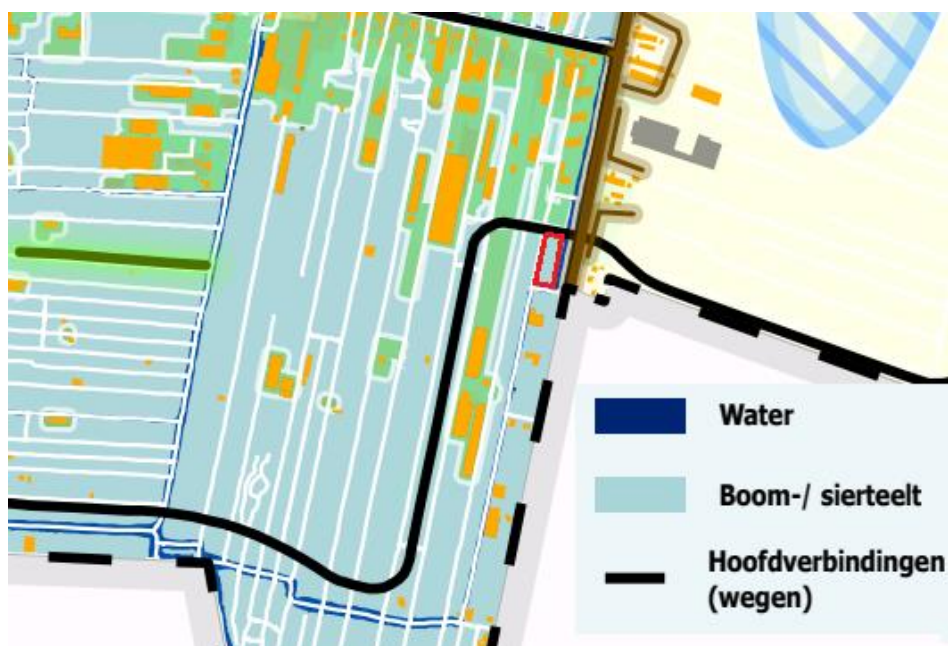
Boom- en sierteeltgebied

Het plangebied ligt in het boom- en sierteeltgebied. In het boom- en sierteeltgebied staan de functies van de Greenport, en de verdere versterking daarvan centraal. Het waterrijke landschap van het boom- en sierteeltgebied is uniek. Hier blijft ruimte voor ondernemen centraal staan. In dit gebied zijn kansen voor bijvoorbeeld verbreding naar toerisme, opwekking duurzame energie, wateropvang en natuurontwikkeling. Met name bij de aangewezen transformatiegebieden. Uitgangspunten voor het gebied zijn:

- Boom- en sierteelt heeft prioriteit;
- Sturen op koppelkansen transformatiegebieden, hierbij ruimte voor nieuwe functies;
- Ruimte voor kleine en middelgrote windturbines;
- Verkennen huisvesting arbeidsmigranten Boskoop op Middelburg- en Tempelpolder en PCT;
- Zoeken naar ruimte voor woningen;
- Bedrijfsvoering landbouwactiviteiten verder verduurzamen en zoeken naar handelingsperspectief hevige regenval (bv. vernatting deelgebieden);
- Ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

Transformatiegebieden

Binnen het boom- en sierteeltgebied liggen percelen waar ruimte is voor 'verkleuring'. Dat wil zeggen dat hier een mix van activiteiten kan ontstaan. In Boskoop is dit bijvoorbeeld zeer breed, met bijvoorbeeld ruimte voor waterberging, natuurontwikkeling, woningbouw energie en/of toerisme, idealiter een combinatie hiervan waarmee ingespeeld wordt op het groene karakter van het gebied.



Afbeelding 10 uitsnede visiekaart omgevingsvisie

plangebied

Het perceel ligt weliswaar niet in een transformatiegebied, maar sluit wel aan bij de kenmerken van een transformatiegebied. Het perceel ligt aan de rand van het sierteeltgebied, is klein van omvang, en ligt, door de omringende watergangen, geïsoleerd. Voorheen was hier een sierteeltbedrijf gevestigd, maar door de aanleg van de Omloop is het een restperceel geworden wat niet meer voor de sierteelt bruikbaar is. Aan de overkant van de Omloop liggen vergelijkbare percelen. Op deze percelen zijn inmiddels met toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling woningen gerealiseerd. Het plan voor het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning op dit perceel sluit hierbij aan. Wel zal nog voldoende bouwcontingent moeten worden aangekocht.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop

Voor het gebied van de Greenport regio Boskoop e.o. is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop (ISV) vastgesteld, waarna tevens in 2021 een herziening is vastgesteld. 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 boomsierteelt - 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 sierteeltgebieden 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 boomsierteeltgebied, vergroten de aantrekkelijkheid. De economische kracht van de boomsierteelt 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 boomsierteeltgebied en in beperkte mate in de te transformeren perifere locaties versterken de woonfunctie van de Greenport.

Voor gebieden waar geen toekomstperspectief meer is kan de door de gemeente vastgestelde beleidsnotitie 'Ruimte-voor-Ruimte regeling Greenport Regio Boskoop' als instrument dienen. Deze gebieden zijn aangewezen als transformatiegebied. Het perceel ligt dan wel niet in een transformatiegebied, maar de kenmerken van een dergelijk gebied zijn ook op dit perceel van toepassing. Door de ruimte-voor-ruimte regeling kunnen ook restpercelen buiten een transformatiegebied een nieuwe passende functie krijgen, zoals wonen of recreatie.

Conclusie

Het plan zorgt ervoor dat een restperceel aan de rand van het sierteeltconcentratiegebied een nieuwe passende functie krijgt. Daarbij sluit het realiseren van een woning op dit perceel aan bij de al gerealiseerde woningen aan de overkant van de Omloop. Hierdoor ontstaat op deze plek min of meer nieuwe lintbebouwing langs de Omloop. Daarmee draagt het plan bij aan het realiseren van de doelen van het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

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 is met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Onderzoek

Door het bureau Hoste is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, d.d. 21-06-2022. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 en de NEN 5707. Tijdens het verrichten van de boringen is gebleken dat de bodem bestaat uit veen tot de maximale boordiepte van 2,0 m-mv. Op een aantal plaatsen bestaat de bovengrond uit klei. Bij boring 14 is een dunne laag zand aangetroffen. Tijdens het uitvoeren van het verkennend onderzoek naar asbest in grond zijn aan de zuidzijde van het perceel een aantal stukjes mogelijk asbesthoudend materiaal aangetroffen in inspectiegat 19. Verder zijn er geen afwijkende zintuigelijke waarnemingen in de opgeboorde grond gedaan. Behalve de stukjes asbest in inspectiegat 19 is op het maaiveld en/of in de opgeboorde bodem is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. De bovengrond is licht verontreinigd met bestrijdingsmiddelen. In de enige grond is plaatselijk aan de zuidzijde van het perceel asbesthoudende materiaal aangetroffen. Het betreft serpentijn. Het totaal gewogen gehalte asbest in dit inspectiegat is 5 mg/kg d.s. Dit is minder dan de grens van 50 mg/kg d.s. voor het uitvoeren van vervolgonderzoek. In de overige onderzochte grond is geen asbest aangetoond. De onderzochte beschoeiing bevat analytisch geen asbest. De aangetroffen verontreinigingen geven geen aanleiding tot het verrichten van aanvullend onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen en vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik van de locatie.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek blijkt dat het realiseren van een woning op het perceel mogelijk is. Er is geen vervolgonderzoek nodig.

4.2 Geluid

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

Onderzoek

Vanwege de ligging aan de Omloop en de Middelburgseweg is door het bureau Cauberg Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. 03-06-2022. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

De geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer zijn inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de gezoneerde wegen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde aanwezig is. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer is ten hoogste 53 dB (incl. aftrek) ten gevolge van de weg Omloop. De geluidbelasting van de overige wegen is lager dan de voorkeursgrenswaarde.

De cumulatie van de wegen resulteert in een gecumuleerde geluidbelasting van maximaal 58 dB (zonder aftrek).

Omdat geluidreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen stuiten op diverse bezwaren is het realistisch om voor het plan de volgende hogere waarden van 53 dB voor de Omloop aan te vragen. Zonder aanvullende maatregelen wordt voldaan aan het hogere waardenbeleid.

Conclusie

Het plan bestaat uit het realiseren van een nieuwe woning langs de Omloop/Middelburgseweg. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een hogere waarde van 53 dB nodig is.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

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

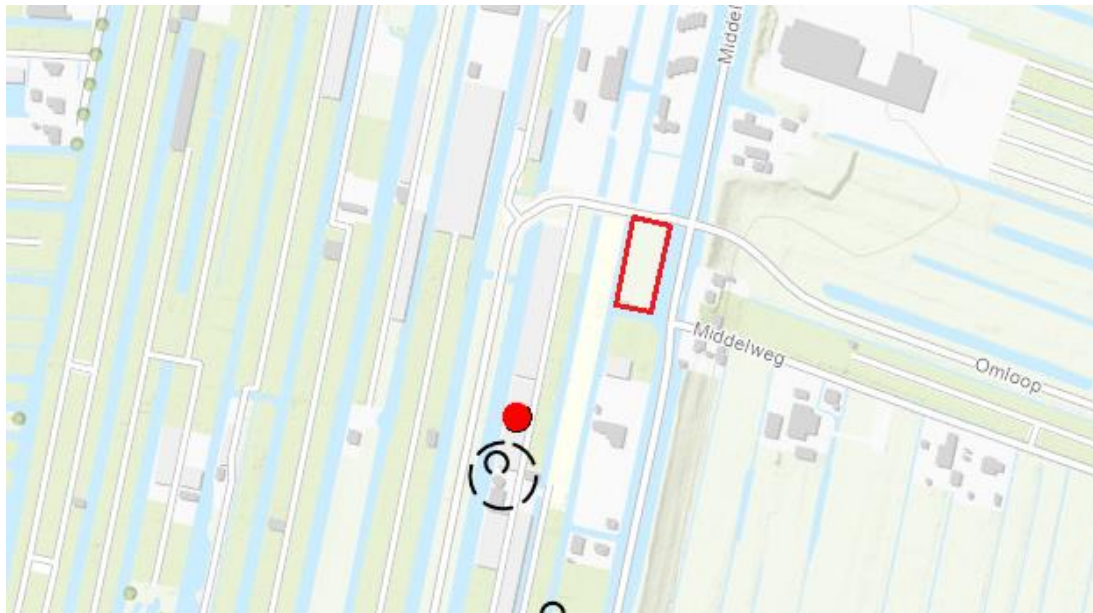
Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

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

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

Beoordeling

Uit de risicokaart Zuid-Holland blijkt dat nabij het plangebied geen transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Op ca. 120 meter afstand ligt een bedrijf met een installatie met een risicocontour. Het plangebied ligt ruim deze contour, waardoor er geen risico is voor de te realiseren woning.



Afbeelding 11 uitsnede risicokaart Zuid-Holland

Conclusie

Vanuit externe veiligheid is deze ontwikkeling mogelijk.

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 betekenende mate” van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

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

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

Woon- en leefklimaat

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. In de hiervoor genoemde wetgeving worden grenzen gesteld aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

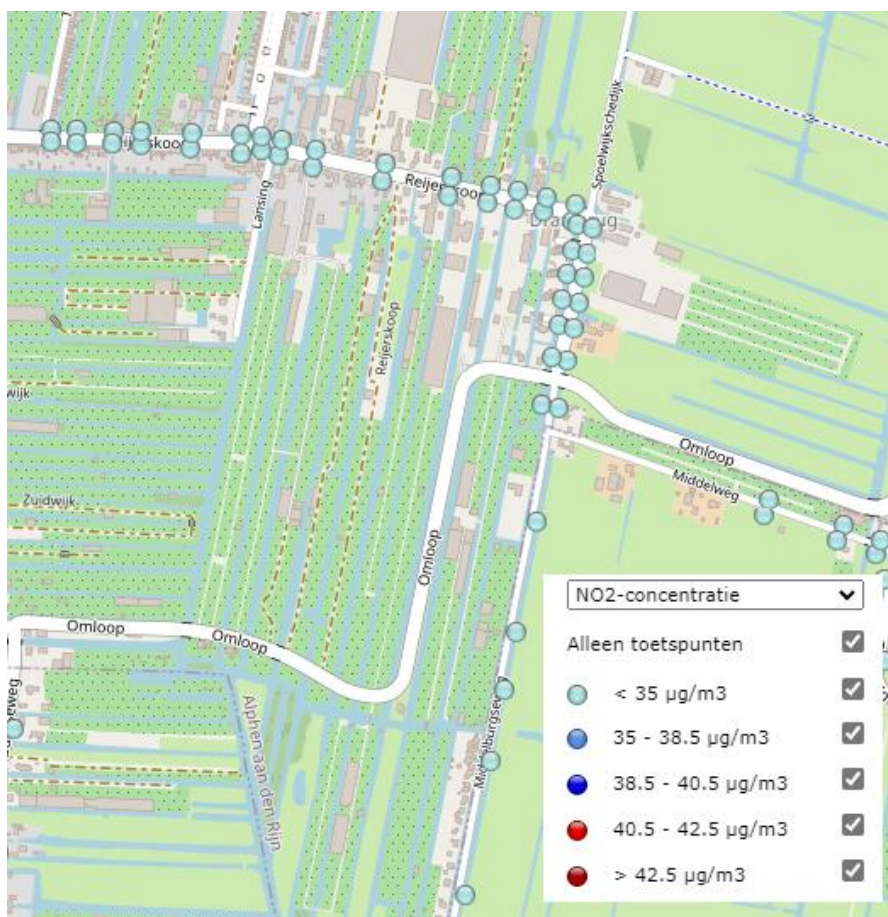
stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	-

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit

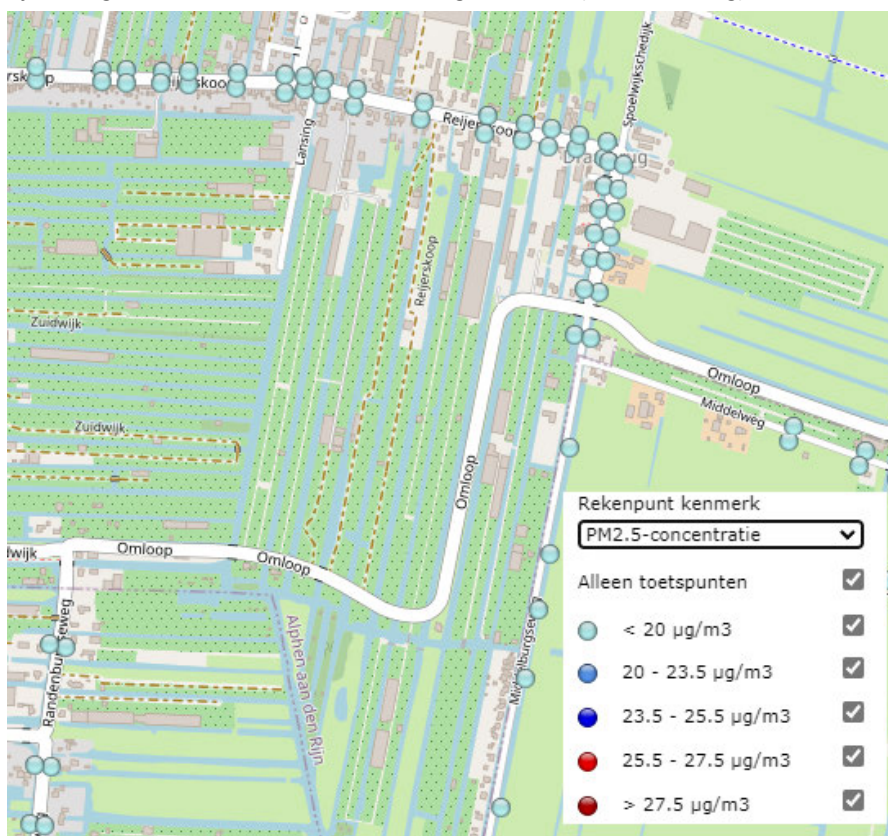
De luchtkwaliteit nabij het plangebied is beoordeeld aan de hand van de monitoringstool van de NSL. Onderstaand is, per te toetsen stof, met behulp van kaartmateriaal van de NSL in beeld gebracht of in het gebied al dan niet wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen, afbeelding . Er wordt in het hele gebied voldaan aan de grenswaarden.

Conclusie

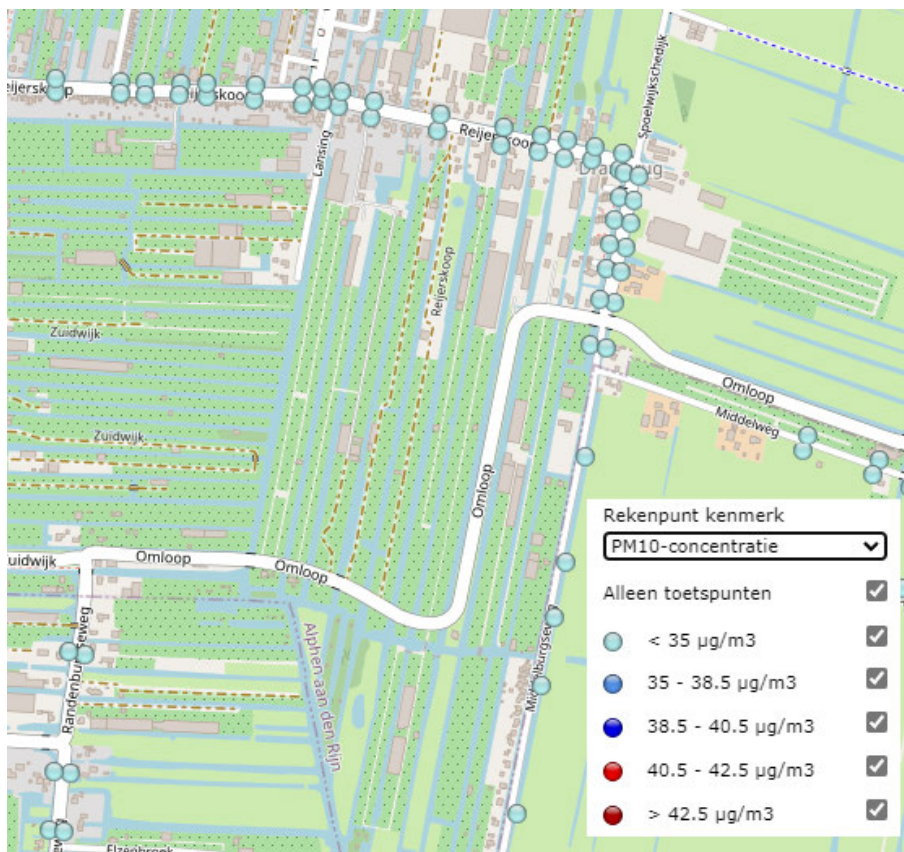
Het plan bestaat uit het realiseren van één woning, waardoor deze niet bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Zeker niet ten opzichte van de huidige sierteeltbestemming. Daarnaast blijkt uit de NSL Monitoring dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de grenswaarden. De ontwikkeling is daarom vanuit luchtkwaliteit mogelijk.



Afbeelding 12 NO2-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)



Afbeelding 13 PM10-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)



Afbeelding 14 PM_{2,5}-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)

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). *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.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse kwekerijen aanwezig. Direct ten westen van het plangebied ligt ook een kwekerij. De afstand tussen het woonvlak en de kwekerij is ca. 15 meter. Tussen de kwekerij en het plangebied ligt daarnaast een watergang. Ten zuiden van het plangebied ligt ook een klein perceel waar opengrond teelt plaatsvindt. Deze ligt op ca. 25 meter vanaf het woonvlak en tussen de percelen ligt ook een watergang. De richtafstand voor een sierteeltbedrijf is 30 meter. Indien sprake is van een gemengd gebied mag deze afstand worden verkleind naar 10 meter. In dit geval is sprake van gemengd gebied, waardoor een richtafstand geldt van 10 meter. Hier wordt aan voldaan, waardoor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning als acceptabel wordt beschouwd.

Gewasbeschermingsmiddelen

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, de spuitzone. Aan deze afstand wordt niet voldaan. De 50 meter afstand is een indicatieve afstand en hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden.

Onderzoek

Door het bureau Adromi Groep is een onderzoek uitgevoerd naar de blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen door drift vanwege de aangrenzende agrarisch bestemde gronden, d.d. 04-07-2022. Aan de hand van het Efsa-model is de blootstelling aan drift van een aantal voor de relevante teelten representatieve gewasbeschermingsmiddelen in beeld gebracht. Uitgegaan is van een worst case scenario, te weten:

- Sierteelt in de vorm van bomen op agrarische gronden ten zuiden en westen van het perceel;
- Tussengelegen watergangen en dito teeltvrije zone (worst case 1 meter);
- Driftreductie van 75% overeenkomstig het Activiteitenbesluit milieubeheer (worst case wordt modelmatig uitgegaan van 50% driftreductie en evenmin rekening gehouden met 90% driftreductie langs de watergangen).

De betrokken agrarische gronden kennen een brede agrarische bestemming, maar worden feitelijk gebruikt voor beweiding. Uit de berekeningen blijkt dat voor individuele middelen wordt voldaan vanaf een afstand van 2-3 meter (bij neerwaarts spuiten) respectievelijk vanaf 5 meter (bij opwaarts spuiten). De minimale afstand tussen de beoogde tuinbestemming en het teeltperceel ten westen bedraagt 9,68 m (waterbreedte + 1 meter teeltvrije zone). De minimale afstand tussen de beoogde tuinbestemming en het teeltperceel ten zuiden bedraagt 8,77 m (waterbreedte + 1 meter teeltvrije zone). Dit betekent dat het in de feitelijke situatie niet nodig is om maatregelen te treffen. De agrarische percelen worden immers gebruikt voor beweiding, zodat hoogstens sprake zal zijn van spitsgewijze onkruidbestrijding.

Uit informatie van de kwekers blijkt dat sprake is van laagblijvende sierteelten waarbij neerwaarts wordt gespoten. In deze situatie is het evenmin noodzakelijk om maatregelen te treffen. Uit de berekeningen blijkt dat op een afstand van 2-3 meter voor individuele middelen geen overschrijding plaatsvindt, terwijl feitelijk sprake zal zijn van een bijna driemaal grotere onderlinge afstand.

Enkel indien sprake zou zijn van hoogopgaande teelten waarbij ook opwaarts of zijwaarts wordt gespoten (worst case), dient uit voorzorg te worden voorzien in aanvullende afscherming. Bedoelde afscherming dient minimaal 1 meter hoger te zijn dan de betrokken teelt. Uitgaande van een teelhoogte van 4 meter zou dus sprake moeten zijn van een afscherming met een hoogte van 5 meter.

Realisatie van de betrokken afschermende haag kan worden verzekerd middels een voorwaardelijke bepaling waar evenwel alleen aan moet worden voldaan indien voor zover de betreffende gewaspercelen op enig moment in de toekomst voor opgaande teelten zullen worden benut.

Advies GGD

De GGD Hollands Midden heeft op 5 augustus 2022 advies uitgebracht m.b.t. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de omliggende kwekerijen. In haar advies geeft de GGD het volgende aan:

Het creëren van afstand tussen landbouwgrond en woningen leidt tot een lagere blootstelling van omwonenden aan bestrijdingsmiddelen. Gezondheidskundig is het vooralsnog niet mogelijk aan te geven wat een veilige afstand is. Er is nog veel onbekend over de mogelijke gezondheidsrisico's als gevolg van blootstelling aan bestrijdingsmiddelen uit de omgeving. De GGD adviseert daarom

- in nieuwe situaties zoveel als mogelijk afstand te houden tussen landbouwgrond en kwetsbare bestemmingen, zoals woningen.
- Informeer toekomstige bewoners over de mogelijke risico's en handelingsperspectieven om uit voorzorg blootstelling tot een minimum te beperken. De volgende maatregelen worden geadviseerd te treffen indien op korte afstand van een teeltveld wordt gebouwd:
 - Eet je groenten of fruit uit eigen tuin? Was de groente en het fruit dan extra goed voor je ze eet.
 - Is de boer bezig met bespuiten of heeft hij dat net gedaan? Sluit je ramen en blijf binnen. Houd ook je huisdieren binnen. Hang de was niet buiten te drogen als er wordt gespoten.
 - Doe je schoenen uit voordat je de woning binnenkomt.
 - Gebruik zelf geen of zo min mogelijk bestrijdingsmiddelen. Milieu Centraal geeft tips om zonder chemische middelen onkruid of plagen te bestrijden.
 - Als omwonende kun je zelf het gesprek aangaan met de teler over je zorgen en wensen en gezamenlijk zoeken naar oplossingen. Een goed contact met de teler kan helpen situatie specifieke maatregelen te treffen. Je kunt bijvoorbeeld afspreken dat de teler het laat weten als hij de velden gaat bespuiten. De land- en tuinbouworganisatie LTO en de KAVB kan eventueel ondersteuning bieden bij het gesprek.

De adviezen van de GGD zullen ter harte worden genomen. De toekomstige bewoners zullen conform het advies van de GGD worden geïnformeerd over de mogelijke risico's.

Conclusie

Er bestaan geen beperkingen vanuit het aspect milieuzonering. Er zijn mogelijk wel gezondheidsrisico's m.b.t. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Daarom is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat een afschermende haag verplicht wordt, indien toch sprake is van hoogopgaande teelt waarbij opwaarts of zijwaarts wordt gespoten. Daarnaast zullen de toekomstige bewoners conform het advies van de GGD worden geïnformeerd over de risico's.

4.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Het realiseren van een woning in het buitengebied komt niet voor op bijlage D van het Besluit m.e.r.

Conclusie

Het plan is niet m.e.r. beoordelingsplichtig.

4.7 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de wet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Ter bescherming van de Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Onderzoek

Door het bureau Watersnip advies is in juni 2022 een ecologische quickscan uitgevoerd. In de tabel in afbeelding 15 zijn de resultaten van de quickscan opgenomen. Per beschermde soort of gebied is opgenomen of er bij het realiseren van de ontwikkelingen op deze locatie schade verwacht wordt. In de tabel staan ook de soortgroepen die aanvullende maatregelen vereisen. Het plan voor het realiseren van de woning heeft geen negatieve effecten op bestaande natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden. Er is ook geen sprake van een toename van stikstofdepositie in de deelgebieden die gevoelig zijn voor stikstof. Verder komen in het plangebied geen beschermde soorten voor

Algemene zorgplicht

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

Conclusie

Het plan is vanuit ecologie uitvoerbaar. De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de aanbevelingen quickscan.

Natuurgebieden H.3	Gevolgen
Natura2000 §3.2.1	
- Habitattypen	Natura 2000-gebieden 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Steijn' en 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' hebben habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied en de omvang van de werkzaamheden is er geen stikstofdepositieberekening nodig.
- Soorten	Nee
NNN-gebieden §3.2.2	Nee
Omgevingsvisie/verordening §3.2.3	Nee

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

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

Afbeelding 15 tabel resultaten quickscan locatie Omloop/Middelburgseweg, Boskoop

4.8 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

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

Keur 2020

Op 11 maart 2015 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland de Keur 2015 vastgesteld, die per 1 juli 2015 in werking is getreden. Op 13 mei 2020 is de wijziging Keur Rijnland 2020 vastgesteld. Bij deze Keur is sprake van grote deregulering. Er is gebroken met de gangbare manier van regulering waarbij als uitgangspunt werd gehanteerd: alle handelingen in het watersysteem zijn zonder vergunning verboden. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan. Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Riolering en afkoppelen

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

Situatie plangebied

Het plan bestaat uit het saneren van een kavel met de sierteeltbestemming en daarvoor in de plaats terugbouwen van een woning. Het perceel is 2.750 m² groot en bestaat nu uit grasland, een kleine schuur met een stukje verharding en een toegangspad (betonnen stelconplaten). In de nieuwe situatie wordt een woning met tuin gerealiseerd en mogelijk nog een bijgebouw. De berekening van de huidige en nieuwe situatie is als volgt:

Verharding	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)	Extra verharding (m ²)
Schuur	40 m ²		
Verharding rond schuur	35 m ²		
Toegangspad	175 m ²		
Woning		Ca. 150 m ²	
Bijgebouw		Ca. 50 m ²	
Erfinrichting + toegangspad		Ca. 250 m ²	
Totaal	250 m²	450 m²	200 m²

Door het plan ontstaat er ongeveer 200 m² aan extra verharding. Dit blijft onder de richtlijn van 500 m², waardoor compensatie niet nodig is. Daarbij blijven de bestaande watergangen, die aan drie zijden liggen, behouden. Het plan heeft hierdoor geen negatieve effecten op de waterhuishouding.

Conclusie

Het thema water geeft geen beperkingen voor het plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Malta

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

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

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

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

Erfgoedwet

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

En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

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, 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.

Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie

Op 27 januari 2022 is het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie vastgesteld. In dit bestemmingsplan 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

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)'. 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. Het plangebied heeft geen specifieke cultuurhistorische waarde. Bij het ontwerp is wel rekening gehouden met de landschappelijke structuur. Zo wordt de woning langs de Omloop gerealiseerd in de lengterichting met daarachter een bijgebouw.

Toetsing archeologie

In het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie', dat op 28 maart 2019 is vastgesteld, heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Op basis van de regels behorende bij deze bestemming zijn ontwikkelingen toegestaan tot 0,3 m onder maaiveld en tot een oppervlak van 1000 m². Het plan bestaat uit het realiseren van een woning en een bijgebouw. De oppervlakte van deze gebouwen blijven ruim onder de 1000 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. De dubbelbestemming wordt ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

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

4.10 Duurzaamheid

De gemeente wil in 2050 volledig energieneutraal, circulair en klimaatbestendig zijn, met een diversiteit aan plant- en diersoorten. Daarom investeren we in een duurzame toekomst voor de volgende generaties. Het doel is een leefomgeving waarin inwoners gezond kunnen wonen, werken en leven. Hoe de gemeente dit wil bereiken is uitgewerkt in ambities tot 2030 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Elke 2 jaar wordt dit uitvoeringsprogramma geactualiseerd, zodat kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en initiatieven uit de samenleving.

In het duurzaamheidsprogramma staan 3 ambities centraal:

- De energietransitie waarin energiebesparing, duurzame energieopwekking en -opslag, duurzame warmte en duurzame mobiliteit leidt tot minder CO₂ uitstoot.
- 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 transitie. 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.

Conclusie

Er is nog geen concreet bouwplan voor de woning. De woning zal in ieder geval gasloos moeten worden gebouwd en volgens BENG (Bijna Energie Neutraal). Daar waar mogelijk worden klimaat adaptieve maatregelen genomen, zoals waterdoorlatende erfverharding. Het plangebied wordt sowieso overwegend groen ingericht wat bijdraagt aan de biodiversiteit.

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 Hoofdopzet

Verbeelding

Het plangebied krijgt de bestemming Wonen en Tuin. De randen worden voorzien van de bestemming Tuin en het bouwvlak met de bestemming Wonen komt ongeveer in het midden. Binnen het bouwvlak mogen de woning en een bijgebouw worden gerealiseerd. In de bestemming Tuin mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. De bestaande watergang binnen het plangebied krijgt de bestemming Water.

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 'Tuin', 'Wonen' en 'Water' en daarnaast de dubbelbestemmingen voor Archeologie en Cultuurhistorie. In de regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat gemeenten een exploitatieplan vaststellen of een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten voor gronden waarop een bouwplan plaatsvindt om zodoende de kosten die de gemeente moet maken voor het betreffende bouwplan te verhalen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening is bepaald welke ontwikkelingen als bouwplan worden aangemerkt. Het realiseren van een woning is aangemerkt als een bouwplan. Er is daarom tussen de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal en planschade alsook over de inrichting.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

Het plan is naar een aantal vooroverleginstanties verzonden, waaronder het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan. Wel dient een berekening van de toename aan verharding te worden opgenomen. Deze is opgenomen in paragraaf 4.8.

Communicatie

De initiatiefnemer hebben al eerder hun plannen kenbaar gemaakt aan omwonenden. Nu het plan meer concreet wordt hebben ze opnieuw de volgende omwonenden geïnformeerd:

Omloop ■■■
■■■■■ Boskoop
(bewoner ■■■■■)

Omloop ■■■
■■■■■ Boskoop
(bewoner ■■■■■)

Omloop ■■■
■■■■■ L Boskoop
(eigenaar Kwekerij ■■■■■)

Middelburgweg ■■■
■■■■■ Boskoop
(bewoner ■■■■■)

Deze omwonenden hebben aangegeven geen problemen te hebben met het plan.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 17 november 2022 tot en met 28 december 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek Omloop/Middelburgseweg

Bijlage 2 Ecologische quickscan Omloop/Middelburgseweg

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek Omloop/Middelburgseweg

Bijlage 4 Onderzoek spuitzones Omloop/Middelburgseweg



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