

Gemeente Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan De Tuinen van Boskoop

Toelichting

Verantwoording

Plansoort	Bestemmingsplan (ontwerp)
Plannaam	De Tuinen van Boskoop
Identificatienummer	NL.IMRO.0484.BKtuinenvanboskoop-ON01
Opdrachtgever	Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop Italiëlaan 3 2391 PS Hazerswoude-Dorp
Opdrachtnemer	Vamero Woudstraat 33 2802 KK Gouda 06-24185407
Datum	23 februari 2021
Auteur	R. van Meeteren
E-mail adres	info@vamero.nl
Website	www.vamero.nl



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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	6
1.2	Geldende bestemmingsplannen.....	6
1.3	Leeswijzer	7
2.	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie.....	8
2.2	Nieuwe situatie.....	9
2.3	Beeldkwaliteitsparagraaf.....	11
2.4	Bezoekers	12
2.5	Verkeer en parkeren.....	13
3.	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid.....	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid.....	22
4.	Omgevingsaspecten.....	24
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling M.E.R.	24
4.2	Bodem.....	25
4.3	Geluid.....	27
4.4	Externe veiligheid	30
4.5	Luchtkwaliteit	31
4.6	Bedrijven en Milieuzonering.....	34
4.7	Ecologie.....	37
4.8	Water.....	38
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	41
4.10	Duurzaamheid	44
4.11	Niet gesprongen explosieven	46
5.	Juridische planbeschrijving	47
5.1	Algemeen.....	47
5.2	Hoofdpzet	47
6.	Uitvoerbaarheid	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	49
Bijlagen		
1.	Historische vooronderzoek wijzigingsplan ‘Buitengebied Boskoop – 7e wijziging’	
2.	Historische vooronderzoeken bodem Reijerskoop 68	
3.	Akoestisch onderzoek	
4.	Ecologische quickscan Reijerskoop 68	
5.	Ecologische quickscan Reijerskoop 68	
6.	Stikstofberekening	
7.	Verslag informatiebijeenkomsten	

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. Daarnaast zijn in de ISV gebieden voor herstructurering aangewezen, onder andere aan de oostzijde van de Gouwe rond de kern Boskoop. Deze gebieden staan onder druk door dat deze bedrijven bijvoorbeeld geen opvolging hebben, de invloed ondervinden van de woongebieden waardoor schaalvergroting niet of lastig mogelijk is en de verminderde bereikbaarheid. De bedrijven hebben hierdoor weinig tot geen toekomstperspectief, waardoor verrommeling en afbreuk van de identiteit dreigt te ontstaan.

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn voor dergelijke gebieden de integrale visie op transformatiegebieden in de Greenport regio Boskoop “Een Nieuwe Waarde” vastgesteld. Hierin wordt voor het transformatiegebied Reijerskoop-Oost de mogelijkheid geboden voor vervolgfuncties, zoals sierteelt gerelateerde en/of -ondersteunende functies. Het doel van deze visie is om een toekomstperspectief te creëren en daardoor de bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten te behouden. Hierbij kan de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnotitie ‘Ruimte-voor-Ruimte regeling Greenport Regio Boskoop’ als instrument dienen.

De Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop (SBGB) zet zich in voor de belangen van de Greenport regio Boskoop en heeft in dat kader onderzoek gedaan in het transformatiegebied Reijerskoop-oost. Hieruit bleek dat de eigenaren van meerdere sierteeltpercelen en bedrijfslocaties tussen het Reijerskoop en de Biezen voornemens waren om te transformeren. Die ontwikkelingen kunnen worden gekoppeld met het idee om in dat gebied ‘De tuinen van Boskoop’ te realiseren. Bij ‘De tuinen van Boskoop’ staan het koesteren van historisch kwekerijlandschap, een aantrekkelijk woonmilieu en het versterken van het recreatieve profiel centraal, waarbij ruimte is voor een combinatie van functies, zoals sortimentstuinen, collectietuinen, tiny forest, boomkwekerijmuseum en hobbykwekerij. Omdat de gemeente het behoud van het karakteristieke slagenlandschap en een goede ruimtelijke kwaliteit in transformatiegebieden nastreeft is het project in gezamenlijk overleg verder ontwikkeld. Voor de aanpak van het project is vervolgens een startnotitie opgesteld. Het doel is om een oplossing te bieden voor de sierteeltbedrijven in de betreffende transformatiegebieden en deze nog vrij authentieke en karakteristieke gebieden in stand te houden, te versterken en mede te ontsluiten voor extensieve recreatie en kwaliteitstoerisme, zodat de ‘authentieke Boskoopse sierteelt’ hier kan worden ervaren.

Voor de uitvoering van het project is de nieuwe ‘Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop’ opgericht. Het doel van deze stichting is het beheren van de beschikbaar gestelde gronden en gebouwen die betrokken zijn bij transformatie- en herstructureringsprojecten in het sierteeltgebied Greenport Boskoop. De ambitie van de stichting is om deze gebouwen en gronden met gesloten beurs beschikbaar te stellen voor maatschappelijke doeleinden ter verbetering en positionering van het sierteeltgebied Greenport Boskoop en de realisatie van openbare groen- en parkeervoorzieningen.

Om de plannen voor transformatie van meerdere percelen tussen het Reijerskoop en Biezen mogelijk te maken is op 6 april 2021 het wijzigingsplan 'Buitengebied Boskoop – 7^e wijziging' vastgesteld. Op basis van dat plan kan een deel van 'De tuinen van Boskoop' worden gerealiseerd. Het sierteelte perceel aan het Reijerskoop 68 is daar toen nog niet in meegenomen. Voor dit perceel zijn de ontwikkelingen nu ook uitgewerkt. Door toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling, waarbij het aanwezige sierteeltbedrijf wordt gesaneerd, ontstaat bouwcontingent dat wordt ingezet om enkele nieuwe functies en gebouwen mogelijk te maken. Het plan bestaat uit onder andere twee maal twee nieuwe woningen, een educatiecentrum, behoudt van een waardevolle kwekersloods en toekomstig een eventueel restaurant. Door op de overige gronden van het perceel sierteelt gerelateerde activiteiten mogelijk te maken kunnen deze worden toegevoegd aan de overige gronden en waarop De Tuinen van Boskoop kunnen worden gerealiseerd. Deze nieuwe functies en de toekomstige inrichting van de overige gronden sluiten aan op het vornoemde plan. Hierdoor kan het gewenste recreatief profiel nog verder wordt versterkt. Om het plan mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel aan het Reijerskoop 68 en de omliggende agrarische bestemde gronden, welke thans deel uitmaken van het wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – 7^e wijziging. Het plangebied ligt ten oosten van de dorpsrand van Boskoop. In onderstaande afbeelding is de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding globale begrenzing van het plangebied (rode lijn)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het deelgebied Reijerskoop 68 ligt binnen in het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, inclusief eerste tot en met vierde actualisatie. In dit bestemmingsplan is aan het Reijerskoop 68 en bijbehorende gronden de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn sierteeltbedrijven toegestaan met bijbehorende bebouwing, nevenfuncties en voorzieningen. Op de overige gronden geldt het wijzigingsplan 'Buitengebied Boskoop – 7^e wijziging'. Hierin is aan de gronden de bestemming 'Agrarisch' toegekend met de aanduidingen 'sierteelt gerelateerde activiteiten' en 'bebouwing uitgesloten'.

In het plangebied gelden tevens de bestemmingsplannen 'Parapluplan Parkeren', 'Parapluplan Archeologie' en 'Parapluplan 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 paraplu bestemmingsplannen zijn in onderhavig bestemmingsplan integraal overgenomen.

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 gecombineerd met de terinzagelegging gedurende zes weken van het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, in combinatie met afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Binnen die periode kan iedereen een zienswijze indienen. Daarna kan de raad, 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.

1.4 Leeswijzer

In dit bestemmingsplan is, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de huidige en de nieuwe situatie beschreven en is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 3 is het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 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 Huidige situatie

Gebiedsbeschrijving

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

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

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

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

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

De richtlijnen voor het continueren van het karakter zijn:

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

Huidige situatie

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

Binnen het plangebied is aan het Reijerskoop 68 een sierteeltbedrijf aanwezig. Aan de voorzijde van het perceel staat een loods. Ook achter de woning Reijerskoop 66 staan bedrijfsgebouwen en daar weer achter staat nog een kantoorgebouw. De gronden tussen deze bebouwing is verhard, waar parkeren en opslag plaatsvindt. Achter de bebouwing liggen kweekvelden. Het perceel heeft daarmee een opbouw van een typisch Boskops sierteeltbedrijf. De omliggende gronden behoren ook tot het plangebied. Die gronden maakten eerder ook onderdeel uit van het vastgestelde wijzigingsplan, waarin sierteelt gerelateerde activiteiten mogelijk zijn gemaakt en De Tuinen van Boskoop deels kunnen worden gerealiseerd. Het plangebied bestaat vooral uit lange smalle percelen die veelal gescheiden zijn door lengtesloten. Incidenteel komt er een landschapselement voor, zoals een houtakker.

2.2 Nieuwe situatie

Voor de inrichting van het plangebied en de omliggende percelen is een integrale inrichtingsvisie opgesteld. Die visie geeft richting aan de nieuwe toekomst voor dit waardevolle landschap. De ambitie is om het landschap beleefbaar te maken via wandelroutes door de ingerichte (sortiments)tuinen met verschillende accenten, die zich allemaal als vanzelf voegen in één eenduidig landschap. De tuinen worden ondersteund door enkele andere functies, zoals een gezamenlijke ontvangst- en informatiepunt, een ontwerp-academie en een horecapunt. Ook voor wat betreft de architectuur en de beeldkwaliteit bij de bestaande en nieuwe bebouwing zal aansluiting worden gezocht bij het karakter van het gebied.

Op het perceel Reijerskoop 68 wordt de Ruimte-voor-ruimte-regeling toegepast. De Ruimte-voor-Ruimte regeling houdt de sanering van bedrijven, de bedrijfsgronden inclusief de bedrijfsbebouwing en de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan in. Uit deze sanering

ontstaat bouwcontingent, waarmee ter compensatie hiervan één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gerealiseerd. Het bouwcontingent is berekend op basis van de economische waarde van het perceel. Het bouwcontingent voor de sanering van het sierteeltbedrijf en -gronden is vastgesteld op 2,350. De omliggende gronden, die in de eerdere fase al deels zijn gesaneerd, worden met dit plan verder afgewaardeerd van agrarisch naar groen. Het bouwcontingent hiervoor is vastgesteld op afgerond 1,115. In totaal is dus 3,465 bouwcontingent beschikbaar.

In het kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling wordt het sierteeltbedrijf aan het Reijerskoop 68 volledig beëindigd en worden de loods aan de voorzijde van het perceel en de bedrijfsbebouwing direct achter de woning Reijerskoop 66 gesloopt. Tevens vindt sanering van het kweekvelden plaats. Een deel van het bouwcontingent dat hieruit ontstaat wordt ingezet voor de realisatie van twee woningen ter plaatse van de bestaande loods aan de voorzijde. De woningen mogen een inhoud hebben van ten hoogste 500 m³, waarvoor 1,333 bouwcontingent benodigd is. Het slopen van de andere bedrijfsgebouwen maakt het mogelijk om de achtertuin van de woning Reijerskoop 66 in noordelijke richting wat uit te breiden, te weten met ca. 125 m².

De initiatiefnemer zet ook twee bouwcontingenten in om twee woningen in het noordwestelijk deel van het plangebied, achter Reijerskoop 58-60 en de Proeftuin, mogelijk te maken. Deze woningen mogen ten hoogste 500 m³ bedragen. Ten behoeve van een goede inpassing in het landschap bestaan de woningen uit één bouwlaag met een ruime zadeldak. Ook voor deze woningen wordt 1,333 bouwcontingent ingezet.

Verder worden enkele functies mogelijk gemaakt die passen bij en ondersteunend zijn aan het beoogde karakter van het gebied. Zo krijgt het bestaande kantoorgebouw (ca. 128,25 m²), dat schuin tegenover de nu nog aanwezige loods aan de voorzijde staat, een vervolgfunctie als educatiecentrum (bedrijfsmatig onderwijs/ontwerp academie) en wordt hiervoor uitgebreid naar ca. 250 m². Hierin is eventueel ook plaats voor een VVV-punt. Achterop het perceel Reijerskoop 64 staat een typische kwekersloods van ca. 90 m², die in kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling eigenlijk zou worden gesloopt. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het echter interessant om deze kwekersloods te behouden. Hiervoor is samen 0,34 bouwcontingent benodigd.

Om alle nieuwe functies mogelijk te maken wordt in totaal 3,006 bouwcontingent ingezet. De overige gronden van het deelgebied Reijerskoop 68 worden – net als de omliggende gronden in het plangebied – vergelijkbaar ingericht, dus als tuinen met paden (sierteelt gerelateerde activiteiten). Ook deze gronden maken onderdeel uit van De Tuinen van Boskoop.

In de toekomst zou een restaurant de recreatie in 'De Tuinen van Boskoop' kunnen ondersteunen. Dit idee sluit tevens goed aan op de ambitie voor de dit gebied. Er is echter nog geen concreet plan voor een restaurant en is daarom niet rechtstreeks in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Daarom is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee eventueel onder voorwaarden een restaurant mogelijk gemaakt kan worden. De afwijkingsmogelijkheid ligt in het noordelijk deel van het plangebied en midden in de toekomstige tuinen. Binnen de afwijkingsmogelijkheid mag het restaurant qua oppervlakte niet meer bedragen dan 300 m², waarvan de goot- en bouwhoogte ten hoogste 6 en 10 meter mogen bedragen. Wel dient een initiatiefnemer voor een toekomstig restaurant voldoende bouwcontingent in te brengen en te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De nieuwe functies op het perceel Reijerskoop 68, waaronder de twee nieuwe woningen, het educatiecentrum en het eventuele restaurant, zijn bereikbaar via de bestaande inrit aan het Reijerskoop. Het parkeren ten behoeve van alle nieuwe functies zal hoofdzakelijk plaatsvinden bij het reeds mogelijk gemaakte groene parkeerterrein nabij de Tuinstraat. Ook in het middengedeelte van het perceel Reijerskoop 68 worden meerdere parkeerplaatsen aangelegd. Op deze wijze kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien. De twee nieuwe woningen achterop het perceel Reijerskoop 58-60 zijn via de Proeftuin bereikbaar en krijgen parkeerplaatsen op eigen erf. Tot slot worden langs de Tuinstraat, ter hoogte van het nieuwe door groen omringde parkeerterrein, ca. 10 nieuwe openbare parkeerplaatsen aangelegd.



Afbeelding concept inrichtingsschets met grens plangebied (rode lijn)

Adres	Beschikbaar bouwcontingent	Inzet bouwcontingent	Totaal bouwcontingent
Reijerskoop 68	2,350		
verdere afwaardering omliggende gronden	1,115		
2 woningen Reijerskoop 68		-1,333	
2 woningen Reijerskoop 58-60		-1,333	
Educatiecentrum		-0,250	
Waardevolle kwekersloods		-0,090	
TOTAAL	3,465	-3,006	0,459
Eventueel restaurant ten hoogste		-0,300	

Tabel bouwcontingenten

2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

De omgeving van het plangebied heeft een typische veenweideverkaveling met kenmerkende smalle lange percelen en lengtesloten. Incidenteel komen hier landschappelijke elementen voor, zoals windakkers. De bebouwingslinten volgen de rijbanen. De (bedrijfs)woningen en de bedrijfsgebouwen staan overwegend in de lengterichting van het perceel. Incidenteel staan er woningen in de tweede rij en/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.

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

Daarnaast bevat de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop de ambitie de recreatieve mogelijkheden te vergroten en zogenaamde 'visitekaartjes' te versterken en te ontwikkelen. Het gebied tussen het Reijerskoop en de Biezen leent zich hiervoor. Ook het Boomkwekerijmuseum is hier al gevestigd en eerder is al een plan vastgesteld dat op de percelen rondom het plangebied dergelijke functies mogelijk maakt, zoals uitbreiding van het museum, sortimentstuinen, collectiestuinen, tiny forest en hobbykwekerijen. Het plan bestaat om over deze gronden en recreatief pad aan te leggen, zodat het gebied en de tuinen meer kunnen worden beleefd.

Om ruimte te bieden aan de recreatieve functies en tegelijkertijd het landschap te behouden en waar mogelijk verder te versterken is een inrichtingsvisie opgesteld. In deze inrichtingsvisie zijn het plangebied en de omliggende te transformeren percelen in samenhang bekeken. De structuren van het bestaande landschap vormen de basis voor de invulling. Vervolgens zijn de locaties van de nieuwe bebouwingsfuncties mede op basis van de bestaande gebiedskwaliteiten zorgvuldig bepaald. Zo worden de twee woningen aan het Reijerskoop 68 en de ontwerp academie gesitueerd op de locaties waar momenteel al bebouwing staat. De twee woningen krijgen een uitstraling die refereert aan het historisch beeld van een loods die hier in het verleden heeft gestaan, bijv. een schuurmodel. Voor het eventuele restaurant is gekozen voor een locatie los van het lint, zodat het meer onderdeel uitmaakt van de in te richten Tuinen van Boskoop en ondersteunend kan zijn aan het recreatieve gebruik. Voor het volume en de vormen van de bebouwing is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Voor het gehele plangebied is een integrale inrichting gemaakt, dat aansluit op het typisch Boskoopse karakter bestaande uit overwegend bebouwing aan de rijbaan met daarachter sierteelt(velden). De tuinen volgen de structuur van de bestaande percelen en de inrichting verwijst naar het sierteeltgebied. Om de woningen achterop de percelen Reijerskoop achter 58-60 goed in het landschap in te passen is gekozen voor één bouwvraag met een ruime zadeldak. Dit sluit goed aan op het sierteeltlandschap waar ook overwegend sprake is één bouwvraag met een dak.

2.4 Bezoekers

De ambitie van de gemeente is om de recreatie en toerisme in het sierteeltgebied te bevorderen. Daarom heeft de gemeente samen met andere organisaties 'Het Schone van Boskoop Pact 2020-2022' ondertekend. Hierin is onder andere transformatiegebied Reijerskoop aangemerkt als kansrijk gebied om invulling te geven aan die ambitie. De initiatiefnemer van dit bestemmingsplan heeft in dat kader een plan opgesteld met functies op voormalige sierteeltpercelen in het westelijk deel van het Reijerskoop die de toeristische en recreatieve mogelijkheden vergroten. Via een eerder vastgesteld wijzigingsplan zijn toen sierteeltbedrijven gesaneerd en zijn sierteeltgerelateerde functies mogelijk maakt, zoals sortimentstuin, collectietuin, boomkwekerijmuseum, hobbykwekerij, paden etc. De initiatiefnemer verwachtte dat alle functies bij elkaar ca. 20.000 bezoekers per jaar zullen trekken. In dit bestemmingsplan wordt nu ter ondersteuning van die sierteeltgerelateerde functies tevens een educatiecentrum met een VVV-punt en eventueel restaurant mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer verwacht dat bezoekers hierdoor eventueel langer in De Tuinen van Boskoop zullen verblijven en niet zo zeer dat dit extra bezoekers zal aantrekken. Een eventuele toename is echter theoretisch niet onmogelijk. In dat geval verwacht de initiatiefnemer dat de toename niet meer zal bedragen dan een kwart van het verwachtte aantal bezoekers, dus 5.000 bezoekers. Ook die eventuele toename zal passen bij het karakter van de tuinen en het gebied.

2.5 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

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

In de huidige situatie is aan het Reijerskoop 68 een sierteeltbedrijf gevestigd met de nodige (vracht)auto bewegingen. Naast woon-werkverkeer door medewerkers is ook sprake van een groot aantal vrachtautobewegingen voor de aan- en afvoer van materialen en gekweekte producten. De landelijke kengetallen bevatten echter geen cijfers voor sierteeltbedrijven. Bij een sierteeltbedrijf zijn de landelijke kengetallen voor 'arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven', zoals loodsen, opslag en transportbedrijven, het meest toepasselijk, omdat er bij beide doorgaans sprake is van een klein aantal medewerkers per oppervlakte eenheid. Bij sierteeltbedrijven kan het dan vaak om een gering kantoor, één of meerdere kleinere loodsen, kassen en kweekvelden. Het landelijke kengetal voor dergelijke bedrijven is gemiddeld 4,8 voertuigbewegingen per 100 m² bvo per dag. In de huidige situatie is er op het perceel ca. 762 m² aan bedrijfbebouwing aanwezig, waardoor momenteel sprake is van circa 36,6 voertuigbewegingen per dag (zie ook tabel). Daarnaast werken er bij de sierteeltbedrijven doorgaans ook mensen in de kassen en op de kweekvelden, waardoor de verkeersgeneratie groter zal zijn.

Tabel verkeersgeneratie huidige situatie

Reijerskoop 68	Oppervlak bedrijfsbebouwing	Kengetal (mvt/etm per 100m ² bvo)	Verkeersgeneratie (mvt/etm)
Loods nr. 68	360 m ²	4,8	17,3
Loods achter nr. 66	274 m ²	4,8	13,2
Kantoorgebouw	128 m ²	4,8	6,1
TOTAAL	762 m²	4,8	36,6

In de nieuwe situatie zal op het perceel Reijerskoop 68 sprake zijn van twee nieuwe woningen, een onderwijsinstelling met een VVV-punt en een eventueel restaurant. De overige gronden worden net als de omliggende gronden ingericht als (collectie-/sortiments)tuinen. Daarnaast worden op het perceel Reijerskoop achter 58-60 ook twee woningen gerealiseerd.

Op basis van de landelijke kengetallen genereert een nieuwe woning (koop/tussen, appartement/duur) maximaal 7,8 voertuigbewegingen per dag. Het totaal aantal voertuigbewegingen van de vier nieuwe woningen bedraagt dus circa 31,2 per dag.

Verder wordt het huidige kantoorgebouw omgebouwd tot een educatiecentrum. Het gebouw mag ten hoogste 250 m² bedragen, inclusief een VVV-punt. Omdat de kengetallen voor educatie hoger zijn dan voor een functie die vergelijkbaar is met een VVV-punt, is hier alleen met die voor educatie gerekend. De landelijke kengetallen bevatten meerdere categorieën onderwijs. Om te voorkomen dat gerekend wordt met een te lage factor zijn de hoogst mogelijk kencijfers gehanteerd, namelijk die voor het middelbaar onderwijs. Dergelijk onderwijs genereert maximaal 19,6 voertuigbewegingen per 100 m² per dag. Het aantal voertuigbewegingen bedraagt hier dus circa 49 per dag.

Dit bestemmingsplan maakt niet rechtstreeks een nieuw restaurant mogelijk, maar er is wel een mogelijkheid opgenomen een restaurant via een afwijking toe te staan. In het kader van het onderzoeken van de uitvoerbaarheid is ook rekening gehouden met de verkeersbewegingen van een restaurant. De landelijke kengetallen geven aan dat de verkeersgeneratie sterk afhankelijk is van het aantal zitplaatsen. Het aantal zitplaatsen is weer afhankelijk van het oppervlak en indeling van het restaurant. In dit geval is uitgegaan van een restaurant van 300 m² en een zitgedeelte van 60% van het oppervlak, dus 180 m², en gemiddeld één zitplaats per vierkante meter, dus 180 zitplaatsen. Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat de helft van de bezoekers met de auto komt, er twee personen in één auto zitten en het restaurant twee keer is volgeboekt. Dit scenario is vooral een theoretische, want in de praktijk zal dit niet zo snel zich voordoen en zal het aantal verkeersbewegingen dus een stuk lager zijn. Bij het toepassen van deze uitgangspunten bedraagt de verkeersgeneratie dus ca. 180 voertuigbewegingen per dag.

Tot slot zijn er geen verkeersbewegingen toegevoegd voor de tuinen en sierteeltgerelateerde activiteiten, omdat in het eerdere wijzigingsplan 'Buitengebied Boskoop – 7^e wijziging' al rekening is gehouden met alle verkeersbewegingen van het verwachte aantal bezoekers.

Tabel verkeersgeneratie nieuwe situatie

	Oppervlak/aantal	Kengetal (mvt/etm/100m ²)	Verkeersgeneratie (mvt/etm)
Reijerskoop 68			
2 woningen	2 woningen	7,8	15,6
Onderwijsinstelling	250 m ²	19,6	49,0
Restaurant	300 m ²		180,0
TOTAAL			244,6

Wanneer de berekende verkeersgeneratie van de huidige situatie (36,6 mvt/etm) en de toekomstige situatie (244,6 mvt/etm) worden verrekend, is sprake een extra verkeersgeneratie van 208 voertuigbewegingen per etmaal. Dit verkeer – met uitzondering van de twee woningen aan het Reijerskoop achter 58-60 – zal over het Reijerskoop rijden en via zich de bestaande inrit aan het Reijerskoop 68 naar de parkeerplaatsen begeven. Daarom is het relevant om te weten of de verkeerssituatie op het Reijerskoop acceptabel blijft.

In de huidige situatie ligt het Reijerskoop binnen de bebouwde kom en heeft een maximum rijsnelheid van 30 km/h. De rijbaan heeft een voldoende breedte voor het elkaar kunnen passeren van twee motorvoertuigen en daarlangs zijn twee parkeerstroken aanwezig voor langsparkeren. De inrichting van de weg is afgestemd op functie ervan als erftoegangs- en deels als een gebiedsontsluitingsweg. Een dergelijke weg heeft afhankelijk van de functie- en inrichting ervan een capaciteit van ten hoogste ca. 5.000 motorvoertuigen. Van het Reijerskoop zijn verkeersgegevens beschikbaar voor het wegvak ten westen van Zuidwijk en ten oosten, dus ter plaatse van het perceel Reijerskoop 68. Op het westelijk wegvak bedraagt het hoogste aantal voertuigbewegingen 4.464 motorvoertuigen per etmaal en op het oostelijk wegvak 3.223 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij kan worden betrokken dat deze verkeersintensiteiten als gevolg van transformatie van de naastgelegen sierteeltbedrijven, zoals opnemen in het vastgestelde wijzigingsplan 'Buitengebied Boskoop – 7^e wijziging', in beperkte mate zullen afnemen. Daar staat tegenover dat er mogelijk sprake kan zijn van een geringe autonome toename.

Wanneer de hoogste intensiteit van het Reijerskoop (west) wordt opgehoogd met de berekende toename als gevolg door de nieuwe ontwikkeling, waarbij de bestaande intensiteit van het bestaande sierteeltbedrijf in mindering wordt gebracht, dan bedraagt de verwachte verkeersintensiteit ten hoogste ca. 4.672 motorvoertuigen per etmaal. Deze verkeersintensiteit ligt lager dan de capaciteit van het Reijerskoop, zodat kan worden geconcludeerd dat de verkeerssituatie acceptabel blijft.

Verder voorziet dit plan in twee nieuwe woningen in het westelijk deel van het plangebied. Deze woningen zullen via de Valkenburgerlaan en de Proeftuin bereikbaar zijn. De twee woningen leiden tot een toename van ca. 15,6 verkeersbewegingen per etmaal. Gezien het rustige karakter van de voornoemde wegen zal de geringe toename niet leiden tot een wezenlijke verandering van dit rustige karakter.

Tot slot wordt opgemerkt dat een eventuele toename van het aantal bezoekers niet direct leidt tot een wezenlijk effect. Ook wanneer de tuinen bijvoorbeeld een kwart meer bezoekers aantrekt dan leidt dat op basis van kengetallen voor een 'attractie- en pretpark' namelijk tot een toename van slechts ca. 6,4 verkeerbewegingen. Zoals hierboven beschreven bevatten de omliggende wegen nog voldoende capaciteit voor een dergelijke toename.

Parkeren

Op de percelen binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren, vastgesteld in 2017. In dit bestemmingsplan is een dynamische verwijzing opgenomen naar de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Deze parkeernormen heeft gemeente opgenomen in de nota Beleid parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020, welke zijn gebaseerd op de landelijke publicatie van parkeerkencijfers uit 2018. De gemeentelijke nota bevat onder andere parkeernormen voor auto's bij nieuwe ontwikkelingen. Bij het bepalen van de parkeernorm voor de nieuwe functies die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt is rekening gehouden met de ligging van het plangebied in het gebied e. 'Rest bebouwde kom Boskoop'.

In de gemeentelijke beleidsnota zijn parkeernormen voor woningen opgenomen. De hoogste parkeernorm voor woningen (>160 m²) bedraagt 1,9 parkeerplaats per woning. De vier nieuwe woningen krijgen allemaal een erf dat groot genoeg is om tenminste 2 parkeerplaatsen te realiseren.

Het educatiecentrum krijgt een oppervlak van ten hoogste ca. 250 m². Hierbinnen is ook ruimte voor een lokaal VVV-punt. De gemeentelijke beleidsnota bevat meerdere categorieën onderwijs, maar niet voor een VVV-punt. In dit geval is voor beide functies de categorie 'avondonderwijs' gehanteerd, omdat geen sprake zal zijn van een reguliere onderwijsinstelling, maar van bedrijfsmatig onderwijs, en deze norm hoger zal zijn dan een maatwerknorm voor een VVV-punt. De parkeerbehoefte voor deze categorie bedraagt 6,5 parkeerplaatsen per 10 studenten. De gemiddelde bezettingsgraad zal op basis van het oppervlak ten hoogste 20 studenten bedragen. De parkeerbehoefte bedraagt dus in totaal 13 parkeerplaatsen.

Om de uitvoerbaarheid ervan te motiveren is tevens rekening gehouden met een restaurant. Voor een restaurant in een weinig stedelijk gebied geldt in de gemeentelijke beleidsnota een parkeernorm van 12 parkeerplaats per 100m². Het eventuele restaurant mag ten hoogste 300 m² bedragen. De parkeerbehoefte bedraagt dus in totaal maximaal 36 parkeerplaatsen.

Er bestaat geen parkeernorm voor de sierteelt gerelateerde functies op de achterliggende gronden en tuinen. Vanuit een worst-case benadering is voor deze ontwikkeling gebruik gemaakt van de parkeernorm voor een 'attractie- en themapark'. Dit is dezelfde parkeernorm als die in een eerder plan voor de omliggende gronden is gehanteerd. De maximale parkeernorm¹ bedraagt 12 parkeerplaatsen per 1 ha netto terrein. De nieuwe functie zal echter gezien de aard naar verwachting minder bezoekers trekken dan een gemiddeld attractie- en themapark. In de nieuwe situatie hebben de bijbehorende gronden een oppervlak van ca. 0,7 ha (netto terrein). In totaal zijn dus ca. 8,4 parkeerplaatsen nodig.

De parkeerbehoefte van alle functies bedraagt in totaal dus ca. 57,4 parkeerplaatsen.

	Oppervlak/aantal	Kengetal (pp/...)	Parkeerplaatsen
Reijerskoop 68			
Onderwijsinstelling (+VVV)	20 studenten.	6,5 /10 stud.	13,00
Restaurant	300 m ²	12/100 m ²	36,00
Tuinen (sierteelt gerelateerde functies) ¹	0,7 ha	12/1 ha	8,40
TOTAAL			57,40

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

Voor het eerdere wijzigingsplan bedroeg de parkeerbehoefte voor de tuinen 32,4 parkeerplaatsen. Wanneer de parkeerbehoefte van onderhavig plan hierbij wordt opgeteld bedraagt de totale parkeerbehoefte 89,8 stuks.

Om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de nieuwe functies is via een eerder wijzigingsplan een nieuw parkeerterrein aan de Tuinstraat mogelijk gemaakt, welke voorzag in ca. 63 nieuwe parkeerplaatsen. In het kader van onderhavig plan is het parkeerterrein geoptimaliseerd, waardoor het nu ruimte kan bieden aan 71 parkeerplaatsen. Daarnaast worden in het plangebied 10 parkeerplaatsen nabij de twee nieuwe woningen en het educatiecentrum gerealiseerd en ca. 4 parkeerplaatsen bij een eventueel restaurant. De nog te creëren mindervalide parkeerplaatsen zijn hierin niet inbegrepen. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt dus ca. 85 parkeerplaatsen (excl. mindervalide parkeerplaatsen).

Wanneer uitgegaan wordt van de maximale parkeernormen kan niet geheel in het benodigde aantal parkeerplaatsen worden voorzien. Er zijn een aantal redenen waarom dat in dit geval

niet leidt tot een knelpunt. Voor de tuinen is namelijk in verband met een worst case benadering gerekend is met de maximale parkeernorm. Gezien de omstandigheden, zoals de aard en omvang van de tuinen en de omgeving, zal in dit geval geen sprake zijn van de maximale parkeerbehoefte (12 parkeerplaatsen per hectare). Er zijn geen redenen om niet uit te kunnen gaan van de gemiddelde parkeernorm, welke 8 parkeerplaatsen per hectare bedraagt. In de praktijk zal naar verwachting dus sprake zijn van een lagere parkeerbehoefte. Daarnaast is dubbelgebruik mogelijk van het parkeerterrein langs de Tuinstraat, omdat de parkeerpieken bij de tuinen voornamelijk overdag zal zijn en voor het eventuele restaurant in de avond. Daarom is niet op elk moment de maximale parkeerbehoefte benodigd. Tot slot wordt er op het middenterrein een verhard plein gerealiseerd, welke op piekmomenten eventueel als overloopparkerplaatsen kunnen worden gebruikt. Ook bevat het plan nog een onbekend aantal minder valide parkeerplaatsen en 10 extra openbare parkeerplaatsen langs de Tuinstraat. Gezien het vorenstaande kan het plan in voldoende mate in de parkeerbehoefte voorzien en is sprake van een acceptabele parkeersituatie.

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. 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 één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Dit bestemmingsplan maakt vier nieuwe woningen mogelijk en enkele andere functies die in dit kader niet relevant zijn. Er is derhalve 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 introductie 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

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.

Conclusie

Het plan past binnen de provinciale omgevingsvisie.

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 dit bestemmingsplan vier nieuwe woningen mogelijk maakt. Hierbij is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zodat de ladder niet hoeft te worden doorlopen. Voor een verdere motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1.

Boom- en sierteeltgebied

Alle percelen in het plangebied liggen binnen het gebied dat op de kaart 'Greenports' is aangeduid als 'boom – en sierteeltgebied'. Hier 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 basis van lid 6 kan in afwijking daarvan een bestemmingsplan bestaande 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 artikel 6.34 een afwijkingsmogelijk voor maatwerk opgenomen, waarmee een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.

De nieuwe functies die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, waaronder Ruimte-voor-ruimte-woningen, educatiecentrum, eventuele restaurant en de sierteelt gerelateerde activiteiten, dragen bij aan de visie op de Greenport en de ambitie voor dit maatwerkgebied, zoals verwoord in de gemeentelijke 'Visie op transformatiegebieden; Een nieuwe waarde'. Deze visie maakt het mogelijk om de Ruimte-voor-ruimte-regeling toe te passen en vervolgfuncties mogelijk te maken om daarmee een toekomstperspectief te bieden en eventuele verrommeling en verpaupering te voorkomen. De nieuwe functies staan ook in het teken van versterken van een visitekaartje van de Greenport en het recreatieve profiel. Er vindt dus geen onevenredige afbreuk of aantasting plaats van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied.

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

Herziening 2021

Op 23 juni 2021 heeft de provincie een ontwerp-herziening van haar Omgevingsbeleid, inclusief omgevingsvisie en omgevingsverordening, ter inzage gelegd. Voor het sierteeltgebied zijn enkele beperkte wijzigingen aangekondigd, waaronder het aanwijzen van maatwerkgebieden waarbinnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met andere functies dan sierteelt mogelijk zijn. Op basis hiervan is o.a. toepassing van de gemeentelijke ruimte-voor-ruimte-regeling mogelijk. Onderhavig bestemmingsplan ligt binnen zo'n maatwerkgebied en voorziet in de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Het bestemmingsplan is dus ook in lijn met de toekomstig beoogde aanpassing van het provinciale omgevingsbeleid.

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, 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.

In de herziening 2020 is het gebied tussen het Reijerskoop en de Biezen, in navolging van de 'Visie op transformatiegebieden; Een nieuwe waarde', aangewezen als transformatiegebied. Omdat dit gebied onder druk staat door dat de bedrijven bijvoorbeeld geen opvolging hebben, invloed ondervinden van de woongebieden waardoor schaalvergroting niet of lastig mogelijk is en de verminderde bereikbaarheid, is er weinig tot geen toekomstperspectief. De ambitie voor dit gebied is om een toekomstperspectief te creëren en daardoor de bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten te behouden. Daarbij kan de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnotitie 'Ruimte-voor-Ruimte regeling Greenport Regio Boskoop' als instrument dienen. Door deze regeling toe te passen kunnen de sierteeltbedrijven stoppen of verplaatsen. De voormalige bedrijfspercelen bieden vervolgens ruimte voor enkele compensatiewoningen en sierteelt gerelateerde functies, zoals sortiments- en collectietuinen. Hierdoor neemt de ruimtelijke kwaliteit toe en door openstellen van de tuinen worden de recreatiemogelijkheden vergroot. Dit bestemmingsplan maakt daarbij tevens ondersteunende en aanvullende functies mogelijk, zodat het gebied nog meer beleefbaar wordt. Daarbij blijft het typisch Boskoopse karakter, met (woon)bebouwing langs de weg met daarachter sierteelt(functies), behouden. Er ontstaat dan ook een aantrekkelijk gebied. De nieuwe functies in dit bestemmingsplan dragen op deze wijze bij aan de ambities voor dit gebied.

Conclusie

Het plan zorgt voor versterking van de Greenport en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee draagt het plan bij aan het realiseren van de doelen van het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Onderhavig plan maakt door middel van toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling de realisatie van vier nieuwe woningen, een educatiecentrum en een eventueel restaurant mogelijk. Tevens worden op het perceel Reijerskoop 68 sierteelt gerelateerde activiteiten mogelijk gemaakt, terwijl die op de andere gronden binnen het plangebied reeds mogelijk zijn gemaakt via een eerder apart wijzigingsplan. Deze ontwikkelingen komen niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Hierdoor is geen directe plicht om een milieueffectrapport op te stellen. De ontwikkelingen kunnen echter wel worden geschaard onder de activiteit ‘stedelijk ontwikkelingsproject’, zoals opgenomen in onderdeel 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r.. In kolom 2 van dat onderdeel is de volgende m.e.r.-beoordelingsdrempel opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

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

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

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

Kenmerken van de ontwikkeling

Omvang van het project

Het plan betreft onder andere de sanering van een sierteeltbedrijf en realisatie van vier woningen, een educatiecentrum (ca. 240 m²), een eventueel restaurant (ca. 300 m²) en het behoud van een cultuurhistorisch waardevolle schuur. Op de overige bijbehorende gronden (ca. 0,7 ha) worden sierteelt gerelateerde activiteiten, zoals sortiments- en collectietuinen, mogelijk gemaakt. Deze functies passen bij het bestaande en het beleidsmatig beoogde karakter van het gebied.

De cumulatie met andere projecten

De gronden binnen het plangebied maken deel uit van het project 'De Tuinen van Boskoop' waar ruimte is voor sierteeltgerelateerde activiteiten, zoals collectie- en sortimentstuinen. Op de gronden binnen het plangebied, met uitzondering van het Reijerskoop 68, zijn via een apart wijzigingsplan reeds sierteeltgerelateerde activiteiten mogelijk gemaakt. Via dit plan is toen ook al parkeergelegenheid mogelijk gemaakt. Het gebied zal worden opengesteld voor bezoekers en door het gebied heen worden paden aangelegd. Het nieuw te realiseren educatiecentrum en het eventuele restaurant hebben hier ook binding met 'De Tuinen van Boskoop'. De nieuw te realiseren woningen staat wel in het plangebied, maar staan niet ten dienste er van.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het plan is op dit moment nog niet uitgewerkt en het is nog niet bekend of sprake zal zijn van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Verontreiniging en hinder

Gezien de geringe aard en omvang van de ontwikkelingen zal er geen of geen noemenswaardige toename van verontreiniging en hinder plaatsvinden. Zoals verder 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

Aan het Reijerskoop 68 is een sierteeltbedrijf gevestigd waarom bedrijfsgebouwen, kweekvelden en verharding aanwezig zijn. De overige gronden binnen het plangebied zijn deels nog in gebruik als kweekvelden en deels als grasland.

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

Het is nog niet bekend op er natuurlijke hulpbronnen aanwezig zijn en gebruik zullen worden.

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

Uit het ecologisch onderzoek en de stikstofberekening blijkt dat de ontwikkelingen geen effect hebben op natuurgebieden. Tevens blijkt dat het plan geen onevenredige gevolgen heeft voor landschap en cultuurhistorie. Voor archeologie is via een dubbelbestemming een beschermingsregime opgenomen.

Kenmerken van de potentiële effecten

Bereik van het effect (Geografisch en grootte getroffen bevolking)

Door deze ontwikkeling zullen bezoekers en recreanten worden aangetrokken. Uit de berekeningen van het verkeer en parkeren blijkt dat er geen onevenredige effecten optreden. De bevolking zal door de ontwikkeling niet worden 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.

4.2 Bodem

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

Situatie plangebied

Dit plan maakt diverse nieuwe functies in het plangebied mogelijk. Het betreft onder andere het realiseren van een cluster van 4 woningen aan het Reijerskoop 68 en een cluster van twee woningen op het perceel Reijerskoop achter 58-60.

Het cluster van twee woningen aan het Reijerskoop achter 58-60 maakt deel uit van het gebied waarvoor eerder een bodemonderzoek is uitgevoerd. Op 24-9-2019 is namelijk in het kader van het wijzigingsplan 'Buitengebied Boskoop – 7e wijziging' een historisch bodemonderzoek (zie bijlage 1) uitgevoerd ten behoeve van de sanering van een sierteeltperceel en enkele vervolgfuncties. Uit dit onderzoek blijkt dat in de bovengrond van het gehele terrein verhogingen aan bestrijdingsmiddelen (OCB) wordt verwacht. In verband met de aanwezigheid van een gedempte sloot wordt de noordzijde van de locatie aangemerkt als verdachte deellocatie, welke tevens vooralsnog wordt aangemerkt als asbestverdacht. Aangezien men voornemens is om deze demping uit te graven en opnieuw een kavelsloot te realiseren, wordt aanbevolen om een verkennend bodemonderzoek op deze deellocatie uit te voeren. Tevens moet strikt genomen, in verband met de asbestverdachte beschoeiing op diverse locaties, de waterbodembodem direct naast deze beschoeiing worden aangemerkt als verdachte deellocatie voor asbest. Geadviseerd wordt om de waterbodembodem enkel te onderzoeken op een asbestverontreiniging indien werkzaamheden in de waterkant en/of waterbodembodem zullen plaatsvinden. Ten slotte kunnen op basis van de bodemkwaliteitskaart kunnen op de locatie lichte tot matige verhogingen aan zware metalen en PAK worden verwacht. Tevens kunnen in de bovengrond lichte tot sterke verhogingen aan PCB worden aangetroffen.

Voor het perceel Reijerskoop 68 is recent een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Het onderzoek heeft tot doel na te gaan in hoeverre activiteiten in het verleden ter plaatse mogelijk verontreiniging van grond en/of grondwater kunnen hebben veroorzaakt. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Daarnaast heeft het onderzoek als doel inzicht te verkrijgen in de te verwachte algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

In het historisch vooronderzoek wordt geconcludeerd dat op basis van het historische en huidige gebruik van de locaties verschillende verdachte deellocaties kunnen worden aangewezen. In het onderzoek zijn deze verdachte deellocaties per perceel beschreven. Hierbij gaat het onder andere om mogelijk veelvuldige toepassing bestrijdingsmiddelen, slootdemping, mogelijke asbestverontreinigingen (fundatie, gedempte sloten, beschoeiing), en algemene bodemkwaliteit (verhoogde gehalten). Indien er binnen deze verdachte deellocaties relevante activiteiten of werkzaamheden plaatsvinden dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Een dergelijk bodemonderzoek kan dan worden uitgevoerd voorafgaand aan het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen of werk(zzaamheden).

Conclusie

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

4.3 Geluid

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

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan bestaan onder andere uit het realiseren van nieuwe woningen. In het gebied waarin deze woningen worden gebouwd 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 3. De zone is van belang voor 'nieuwe situaties'. In tabel 3 is een overzicht gegeven van de zonebreedtes.

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 3 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.

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 onthefing	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.

Situatie plangebied

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

Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De twee woningen op het perceel Reijerskoop achter 58-60 liggen niet direct langs een rijbaan. De wegen met de hoogste verkeersintensiteiten zijn het Reijerskoop en de Biezen. Deze liggen echter buiten de onderzoekszone voor wegen in stedelijk gebied. Dit houdt in dat de woning op meer dan 200 meter van het Reijerskoop en Biezen af staan. Op kortere afstand liggen de

rijbanen van de Valkenburgerlaan en de Proeftuin. De verkeersintensiteit op de Valkenburgerlaan ligt een stuk lager dan het Reijerskoop en de Biezen en bovendien staan tussen de rijbaan en de nieuwe woningen nog twee rijen woningen, die als het ware als geluidswerende elementen fungeren. Daarnaast is de Proeftuin een doodlopende straat met een parkeercoffier waarvan de verkeersintensiteit zeer laag is en derhalve niet relevant is. Op basis hiervan kan redelijkerwijs worden aangenomen dat bij de twee nieuwe woningen sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De andere twee nieuwe woningen liggen nabij het Reijerskoop. Vanwege de verkeersintensiteit is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai vanwege de omliggende 30 km/h-wegen, zie bijlage 3. Bij de beoordeling van de geluidsniveaus is gebruik gemaakt van de normstelling uit de Wet geluidhinder. Voor wegverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waarbij in deze situatie op de berekende geluidsniveaus een aftrek van 5 dB volgens artikel 110g is toegepast. Nieuwbouw binnen de bebouwde kom is mogelijk tot een geluidsbelasting van 63 dB. Daarnaast heet de gemeente de 'Beleidsregel Hogere waarden, 2018' vastgesteld. Bij een geluidsbelasting tot 53 dB (na aftrek) stelt de beleidsregel geen nadere eisen, bij een hogere geluidsbelasting dient de woning ten minste één geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte te hebben. In de Wet geluidhinder is opgenomen dat bij een geluidsbelasting van meer dan 48 dB aandacht moet worden geschonken aan het geluidsniveau in de woning. Hoewel niet verplicht is deze werkwijze in dit geval wel toegepast.

De twee nieuwe woningen worden ter plaatse van de bestaande loods Reijerskoop 68 gerealiseerd. Daarom zijn in het akoestisch onderzoek de geluidsbelastingen bepaald op de grenzen van de bestaande loods. De zuidelijke gevel van de bestaande loods is in dit kader vanwege de ligging langs de rijbaan van het Reijerskoop het meest relevant. De zuidelijke grens van het bouwvlak voor de nieuwe woningen komt overeen met die van de bestaande loods. Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege de Reijerskoop maximaal 48 dB bedraagt op de zuidelijke grens van het bouwvlak/loods. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast zal in het plangebied zelf, dat overigens eigen terrein blijft, ook sprake zijn van verkeersbewegingen. In hoofdstuk 2.5 is de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkelingen berekend, waaruit blijkt dat sprake is van ca. 245 verkeersbewegingen per dag. Dit is inclusief de verkeersgeneratie van de woningen zelf en het eventuele restaurant welke niet rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt. Het aantal verkeersbewegingen op het terrein, waar stapvoets zal worden gereden, is laag en de rijstrook ligt op enkele meters van de gevels. De parkeerplaatsen van de andere functies liggen op ten minste 25 meter van de gevel van de woningen. Het dichtslaan van een autoportier (100 dB(A)) voldoet in het open veld op 10 meter afstand overdag en 20 meter in de avond. De overige functies zullen in de nachtelijke uren niet open zijn. Derhalve wordt geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tevens wordt binnen het plangebied een educatiecentrum mogelijk gemaakt. Hier zal bedrijfsmatig onderwijs worden gegeven aan volwassenen. Er is dus eigenlijk geen sprake van een reguliere school voor jongeren. Ondanks dat de vraag kan worden gesteld of hier sprake is van een geluidsgevoelige functie is de akoestische situatie toch onderzocht. Uit het bovengenoemde akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen aan het Reijerskoop 68 als sprake is van een geluidsniveau dat onder de voorkeursgrenswaarden van 48 dB blijft. Het educatiecentrum staat verder van het Reijerskoop, zodat ook hier sprake zal zijn van een aanvaardbaar geluidsniveau. In het plangebied zelf, dat overigens eigen terrein blijft, zal ook sprake zijn van verkeersbewegingen. In hoofdstuk 2.5 is de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkelingen berekend, waaruit blijkt dat sprake is van ca. 245 verkeersbewegingen per dag. Dit is inclusief de verkeersgeneratie van het educatiecentrum

zelf en het eventuele restaurant. Gezien het lage aantal verkeersbewegingen op het terrein, hier stapvoets zal worden gereden, de rijbaan niet direct langs het educatiecentrum ligt en de parkeerplaatsen op enige afstand (ca. 22 meter) liggen kan redelijkerwijs worden gesteld dat ter plaatse van het educatiecentrum er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Tot slot wordt opgemerkt dat het parkeerterrein nabij de Tuinstraat al reeds planologisch is mogelijk gemaakt via het wijzigingsplan 'Buitengebied Boskoop – 7^e wijziging' en derhalve nader onderzoek niet nodig is. Overigens bedraagt de afstand tussen de grens van dit parkeerterrein tot de gevels van de woningen aan de Tuinstraat meer dan 10 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van een restaurant voor wat betreft geluid op gevoelige functies.

Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

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

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

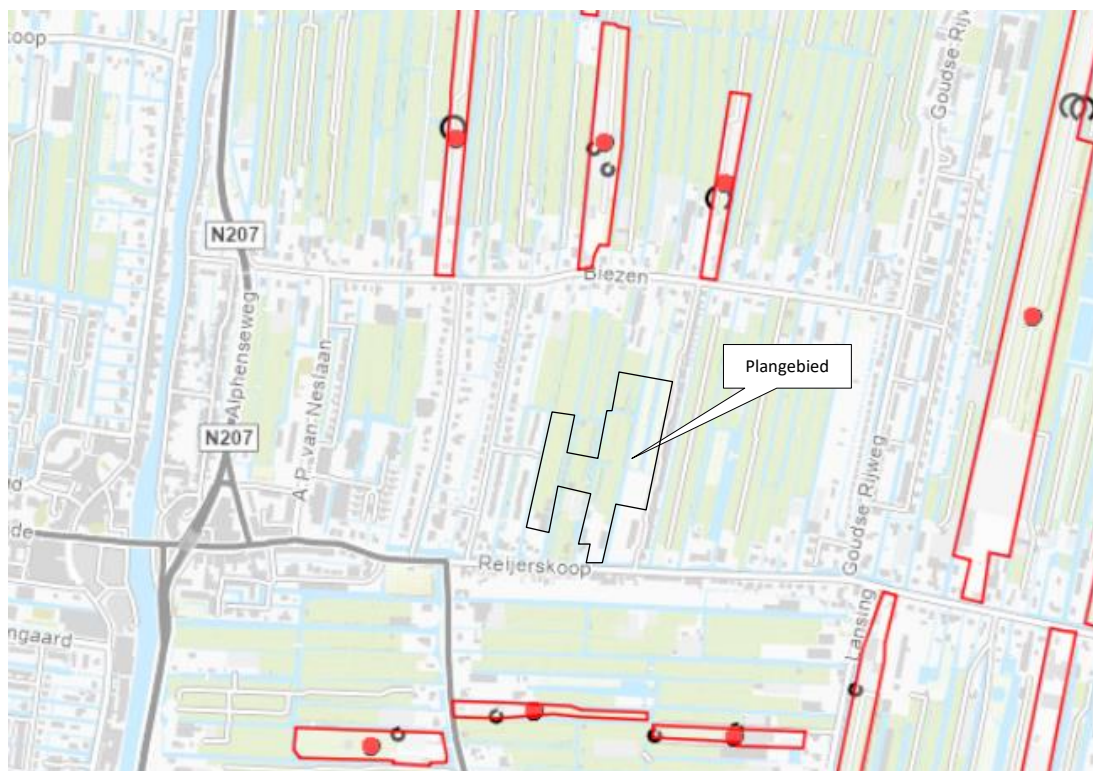
De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

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

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

Situatie plangebied

De risicokaart op de website www.risicokaart.nl is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat nabij het plangebied geen relevante inrichtingen of bedrijven, transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor en/of andere zones of veiligheidsafstanden aanwezig zijn. In de omgeving zijn enkele propaantanks aanwezig met een veiligheidsafstand van slechts 10 en 20 meter. De nieuwe woningen liggen op een veel grotere afstand van deze propaantanks.



Afbeelding uitsnede risicokaart

Conclusie

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

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

= 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Situatie plangebied

Het plan maakt realisatie van vier nieuwe woningen, een educatiecentrum, een eventueel restaurant en het gebruik van de bijbehorende gronden voor sierteelt gerelateerde functies mogelijk. De vier nieuwe woningen dragen gezien het bovenstaande niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De regeling NIBM voorziet niet in een categorie waartoe de nieuwe sierteeltgerelateerde functies kunnen behoren. Daarom dient voor dit onderdeel op een andere wijze te worden beoordeeld of er sprake is van een toename van meer dan 3% van de grenswaarde voor luchtkwaliteit. Hiervoor is de NIBM-tool ontwikkeld. Met deze tool kan de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit worden vastgesteld. De centrale vraag of sprake is van extra verkeer als gevolg de ontwikkeling. In paragraaf 2.5 is op basis van een worstcase scenario geconstateerd dat er bij onderhavige ontwikkeling sprake kan zijn van een toename van het verkeer. In het kader van een worst-case benadering is de tool ingevuld met de toename van de verkeersgeneratie zonder aftrek van de verkeersgeneratie in de huidige situatie. Ook wanneer 287,6 verkeersbewegingen per etmaal (incl. eventueel restaurant) wordt ingevoerd met een aanzienlijk aandeel vrachtverkeer van 25% blijkt dat deze verkeerstoename niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Hieronder is de berekening toegevoegd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		244,6
Aandeel vrachtverkeer		25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,60
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel berekening in NIBM-tool

Woon- en leefklimaat

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. Op basis van de NSL-monitoringstool van het Rijk blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden.

In de NSL-monitoringstool wordt jaarlijks de concentraties stikstofdioxide, fijn stof en fijnstof inzichtelijk gemaakt. In de onderstaande afbeeldingen zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof uit 2020 (Monitoring NSL 2020) ter plaatse van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat de concentratie stikstofdioxide in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m³. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden. Tevens wordt aan de uurgemiddelde grenswaarde voor

stikstofdioxide voldaan, aangezien deze pas vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ wordt overschreden.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de concentratie fijnstof (PM_{2.5}) in het plangebied kleiner is dan 20 microgram per m³. Uit de andere onderstaande afbeelding blijkt ook 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 tevens dat het maximum aantal overschrijdingen van 35 dagen niet wordt overschreden.



Afbeelding Concentraties stikstofdioxide (Bron: NSL-monitoringstool)



Afbeelding Concentraties fijn stof PM₁₀ (Bron: NSL-monitoringstool)



Afbeelding Concentraties fijn stof PM_{2.5} (Bron: NSL-monitoringstool)

Conclusie

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

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

Situatie plangebied

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

Binnen de relevante afstand van het plangebied komen als gevolg van het wijzigingsplan 'Buitengebied Boskoop – 7^e wijziging' hoofdzakelijk woonbestemmingen en agrarische bestemming met de functieaanduiding 'sierteelt gerelateerde functies' voor. Deze laatstgenoemde functie betreft vooral recreatief gebruik zonder hinderlijke (bedrijfs)activiteiten, waarvoor geen richtafstand geldt.

De nieuwe functies die met dit plan binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt moeten ook onderling aan de richtafstand voldoen. Zo wordt onder andere een educatie centrum en vier wooneenheden in de directe omgeving van elkaar gerealiseerd.



Scholen behoren tot milieucategorie 2 waarvoor in dit gemengd gebied een richtafstand geldt van 10 meter. De afstand tot de locatie van de nieuwe woningen bedraagt ca. 22 meter. De afstand tot de bestaande woningen aan het Reijerskoop ten noorden van 64 en 66 bedragen ca. 17 en 40 meter. Derhalve wordt aan de richtafstand voldaan. Voor wat betreft het aspect geluid wordt verwezen naar de toelichting in hoofdstuk 4.3. Hier is geconstateerd dat het aantal verkeersbewegingen laag is en het parkeren op voldoende afstand ligt, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Hoewel dit bestemmingsplan alleen via een aparte afwijking een nieuw restaurant mogelijk maakt, is het restaurant in het kader van het motiveren van de uitvoerbaarheid wel beschouwd. Een restaurant valt in de milieucategorie 1, terwijl andere zwaardere horeca tot milieucategorie 2 behoren. In principe geldt voor een restaurant dus geen richtafstand en voor andere zwaardere horeca 10 meter. De afstand van het nieuwe restaurant tot de meest dichtbij gelegen gevoelige functies (woningen Tuinstraat, Reijerskoop 78) bedraagt ten minste 70 meter. Verder ligt het parkeerterrein nabij de Tuinstraat, dat ook door het restaurant zal worden gebruikt, op meer dan 10 meter van de gevel van de woningen aan de Tuinstraat. Derhalve wordt aan de richtafstand voldaan.

Aan de randen van het plangebied zijn nog enkele sierteeltvelden aanwezig. Op grond van de VNG-uitgave geldt voor een sierteeltbedrijf in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter gemeten vanaf bedrijfsgebouwen/kassen tot de woning. Een verlaging van de richtafstand in gemengd gebied geldt niet voor bedrijfsactiviteiten waarbij bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Op het naastgelegen sierteeltperceel kan gebruik worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Via verdamping en verwaaiing komt een deel van de gewasbeschermingsmiddelen in de lucht terecht. Dit is atmosferische verspreiding ('drift') van gewasbeschermingsmiddelen. Mensen die wonen in de omgeving van open teeltgronden lopen hierdoor mogelijk gezondheidsrisico's.

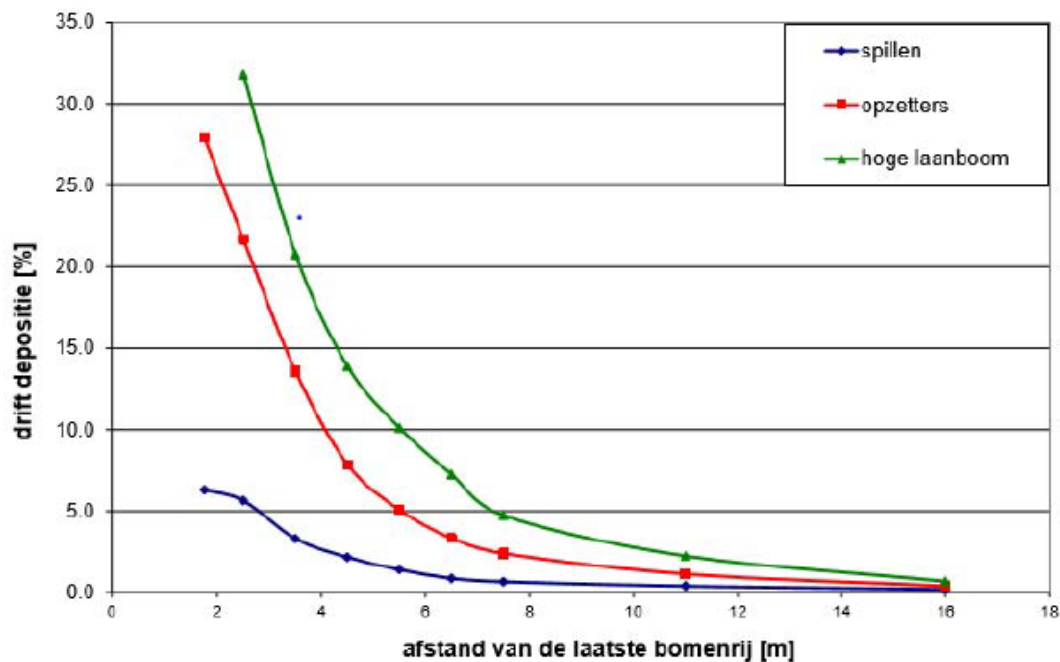
De afstand tussen het meest dichtbij zijnde sierteeltperceel en de twee nieuwe woningen aan het Reijerskoop 68 bedraagt ten minste 60 meter. Het bouwvlak van de twee nieuwe woningen achterop het perceel Reijerskoop 58-60 en nabij de Proeftuin ligt op ca. 15 meter van het oostelijk gelegen sierteeltperceel. Hiertussen bevindt zich ook nog een houtkade met opgaand groen. Ten noorden van de woningen is ook een sierteeltperceel aanwezig. De afstand tussen de grens van het bouwvlak van de woningen en de sierteeltbestemming bedraagt ca. 18 meter. Ook zal er tussen het woonperceel en dit sierteeltperceel nog een nieuwe watergang worden gegraven, waardoor de afstand 25 meter zal gaan bedragen. Derhalve wordt voldaan aan de algemene richtafstand.

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. Zo blijkt uit onderzoeken van de Wageningen Universiteit dat de drift bij lage en hoge bometeelt aanzienlijk minder is dan de drift bij boomgaardbespuitingen in de fruitteelt. Hoewel bij zowel (hoge) bometeelt als fruitteelt in op- als zijwaartse richting wordt gespoten, ligt de frequentie van bespuitingen in de fruitteelt hoger. In de sierteelt in Boskoop worden geen laanbomen (4m en hoger) gekweekt, maar is sprake van teelt van lage sierheester (tot ca. 0,5 – 1 meter). Hier wordt anders dan bij laan- en fruitbomen niet open zijwaarts gespoten, maar voornamelijk neerwaarts gespoten. Uitgaande van het meest toxische middel, Captan, en open zijwaartse bespuitingen zoals bij laanbometeelt 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 wetenschappelijke 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 dwarsstroomspuit (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 uit een recent spuitzone onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan 'Koopse Glorie' (vastgesteld op 18-2-2021), dat dichtbij het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ligt. 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, en kunnen daarom in dit geval worden gehanteerd. Dat houdt in dat de afstand tussen de grens van het sierteelteperceel en de gevoelige woning tenminste 5 meter dient te bedragen. Aangezien het bouwvlak voor de nieuwe woning op ca. 15 meter afstand ligt van het meest nabij gelegen sierteelteperceel vindt er geen overschrijding plaats van de AEL-dermaal (opname door huid).

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 een sierteler sinds 1 januari 2017 op basis van de Wet milieubescherming verplicht om voor het gehele perceel waarop de open teelt plaatsvindt, een driftreductie van tenminste 75% te halen. Om dat te bereiken kan een sierteler bijvoorbeeld een windhaag plaatsen. Tussen de nieuwe

woningen en het sierteeltperceel ligt een houtkade met opgaand groen die ook deels tot driftreductie kan leiden. Gelet hierop is voldoende zeker dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

4.7 Ecologie

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

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

De Wet natuurbescherming is door de samenvoeging van de wetten zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde gebieden en beschermde soorten. Het kan daarom noodzakelijk zijn om vooraf onderzoek te verrichten naar mogelijke effecten.

Situatie plangebied

Omdat er op de percelen binnen het plangebied sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals sloop, nieuwbouw en functiewijziging, is een ecologische quickscan uitgevoerd voor het perceel Reijerskoop 68 en de achterliggende gronden, welke als bijlage 5 is bijgevoegd. Uit de quickscan blijkt dat het perceel niet binnen de grenzen van een Natura2000-gebied of een bijzonder provinciaal natuurgebied ligt. Voor wat betreft de soortgroepen is het volgende gebleken.

In en rond het plangebied komen meerdere zoogdiersoorten voor, zoals Egel en Haas (beide Wnb-andere soorten) (0-1km). Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet natuurbescherming in de provincie Zuid-Holland. Binnen het plangebied is echter geen geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde zoogdieren, die vaak specifieke eisen stellen aan hun leefgebied. Deze worden hier derhalve niet verwacht. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Tijdens de veldinventarisatie zijn geen beschermde amfibieën aangetroffen binnen het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied komt wel 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.

De locatie voor de twee woningen op het agrarische perceel aan het Reijerskoop achter 58-60 maakt deel uit van het gebied waarvoor eerder een quickscan is uitgevoerd. In het kader

van het wijzigingsplan 'Buitengebied Boskoop – 7e wijziging' is op 19-9-2019 namelijk een quickscan (zie bijlage 4) uitgevoerd ten behoeve van de sanering van diverse sierteeltpercelen en meerdere woningen en vervolgfunctie. In hoofdstuk 2 is aangegeven ook de openlucht kwekerijen zijn onderzocht, zijn onderzocht. Uit dit onderzoek bleek onder andere dat het plangebied niet behoort tot beschermde of relevante natuurgebieden en deze op te grote afstand tot beschermde gebieden ligt om negatieve effecten te hebben. Ook bleek dat er op de openlucht kwekerijen geen beschermde functies zijn aangetroffen. Wel kan de aanwezigheid van de gestreepte waterroofkever en platte schijfhoren niet geheel worden uitgesloten. Hiertoe kan nader onderzoek worden gedaan of in plaats daarvan een werkprotocol worden opgesteld om negatieve effecten te voorkomen. Verder werd geadviseerd om bij werkzaamheden rekening te houden broedperiode en de algemene zorgplicht in acht te nemen. De conclusie van het onderzoek is nog steeds actueel aangezien het gebruik en de inrichting van het perceel sinds het onderzoek niet is gewijzigd.

Voor de overige gronden is vanwege de geringe aard van de werkzaamheden, te weten de aanleg van de tuinen, geen onderzoek nodig.

Stikstof

Voor de ontwikkelingen op de sierteeltpercelen zijn Aeries-berekeningen uitgevoerd door Stalbouw.nl. Hierbij is de stikstofemissie voor de aanlegfase en de gebruiksfase berekend. In de aanlegfase wordt uitgegaan van het verwijderen van de huidige bebouwing en de realisatie van de nieuwe gebouwen. Er is nog niet bekend over welke periode de werkzaamheden worden uitgevoerd. Als worst-case scenario is ervan uitgegaan dat alle werkzaamheden in één jaar plaatsvinden. Uit de berekeningen blijkt dat de emissie uitstoot van de gewenste situatie voor de aanleg- en de gebruiksfase dermate laag is, dat deze niet zal leiden tot een depositie die hoger is dan 0,00 mol N per ha/jr. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de geplande ontwikkelingen binnen de sierteeltpercelen niet zullen leiden tot een significant negatief effect op de Natura-2000 gebieden 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack' en 'Broekvelden, Vettenbroek en Polder Stein'

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 werk(z)aamheden de algemene zorgplicht in acht worden genomen en rekening worden gehouden met de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad. Tevens kan het nodig zijn om een werkprotocol op te stellen om schade aan mogelijk aanwezige gestreepte waterroofkevers en platte schijfhorens te voorkomen.

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 (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.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

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

Keur 2020

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

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe

compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het 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 voorziet in de sloop van bebouwing van het sierteeltbedrijf (achter Reijerskoop 66), het uitbreiden van bestaande gebouwen (loods en kantoor) en een eventueel nieuw restaurant. In verband met het motiveren van de uitvoerbaarheid is het restaurant ook hier beschouwd. Daarnaast worden de kweekvelden gesaneerd waarvoor hoofdzakelijk collectie-, sortiments- en siertuinen worden aangelegd.

In de huidige situatie is sprake van ca. 759 m² aan bebouwing, zie ook onderstaande tabel. Op het perceel, met name het erf nabij de rijbaan, is tevens een ruim oppervlak aan verharding aanwezig. Op de achterliggende kweekvelden zijn nog enkele paden aangelegd. Tot slot bevat het geldende bestemmingsplan geen maximum toegestaan verhard oppervlak, zodat in theorie het gehele perceel mag worden verhard.

Bestaande bebouwing	Oppervlak (m ²)
Loods (nabij rijbaan)	360
Schuren (achter Reijerskoop 66)	274
Kantoorgebouw	125
Totaal	759

In de nieuwe situatie is sprake van ca. 1.030 m² aan bebouwing, zie ook onderstaande tabel. Naar verwachting zal op het voorstel deel van het perceel Reijerskoop 68 het oppervlak aan erfverharding afnemen, aangezien hier meer groen en/of tuinen worden aangelegd. Ter plaatse van het eventuele restaurant (via aparte afwijking) zal nieuwe verharding worden aangelegd, net als de nieuwe woningen in de vorm van erfverharding. Het oppervlak aan paden zal in beide situaties naar verwachting niet veel van elkaar verschillen. Er worden ook geen (delen van) sloten gedempt. De gronden buiten de diverse bebouwde functies worden ingericht als tuinen en krijgen de groenbestemming. Hierbinnen zijn geen andere gebouwen toegestaan en mogen de gronden met uitzondering van paden niet worden verhard.

Toekomstige bebouwing	Oppervlak (m ²)
2 woningen (t.p.v. loods)	200
Educatie centrum (t.p.v. kantoorgebouw)	240
Restaurant (eventueel)	300
Behoud cultuurhistorische schuur (Reijerskoop achter 64)	90
2 woningen (Reijerskoop achter 58-60)	200
Totaal	1.030

Naar aanleiding van dit plan zal het bebouwd oppervlak dus niet met meer dan 500 m² toenemen. Hoewel de erfverharding in de praktijk mogelijk wat kan toenemen, is de kans op toename van bebouwing en verharding mogelijk weer kleiner, omdat er geen sprake meer is van een sierteeltbedrijf en bij de nieuwe functie niet zo snel behoefte zal zijn aan meer verharding. Tevens worden binnen, grenzend aan en buiten het plangebied nieuwe dwarssloten gegraven. Hoewel het exacte oppervlak niet direct bekend is, is wel duidelijk dat het plan niet leidt niet een onaanvaardbare toename van verhard oppervlak. Sterker nog, naar verwachting zal de situatie juist gunstiger worden.

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

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 een deel van het bebouwingserf aan het Reijerskoop 68 is in het paraplu bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Ensembles' toegekend. Deze dubbelbestemming beoogt de cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart, te beschermen. Het bouwen van nieuwe gebouwen en het slopen en/of wijzigen van bestaande gebouwen is mogelijk, mits de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Daarnaast is aan het gehele plangebied de dubbelbestemming '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 cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast of de mogelijkheden voor het herstel daarvan niet wezenlijk worden verkleind. Dit moet met documentatie worden aangetoond. Om de cultuurhistorische waarden en de geldende regels ook dit plan te borgen zijn de dubbelbestemmingen met bijbehorende regels in dit plan overgenomen.

Met het oog op de toekomstige activiteiten op het perceel is relevant om te weten wat er in de cultuurhistorische waardenkaart is opgenomen over het plangebied. Relevant daarbij is dat aanduidingen met bijbehorende grenzen uit de waardenkaart zijn overgenomen in het paraplu bestemmingsplan. Zoals hiervoor aangegeven is ook in de waardenkaart aan het bebouwingslint van het Reijerskoop een zeer hoge waarde toegekend. Dergelijke straten zijn omschreven als lintbebouwing met gave historische – veelal vrijstaande – bebouwing. Aan de achterliggende gronden is eveneens een zeer hoge landschappelijke waarden toegekend. Dat heeft te maken met het waardevolle en kenmerkend slagenlandschap met watergangen en houtakkers. Verder is het perceel voor wat betreft de stedenbouw/ensembles aangeduid als 'siersteelt'.

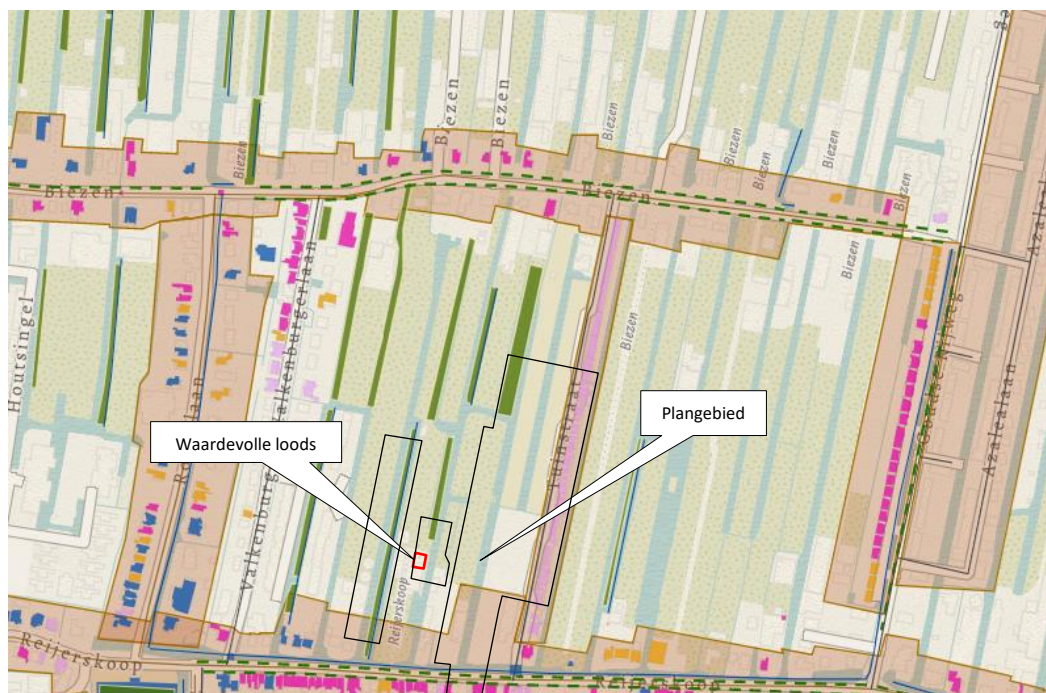
Op het perceel Reijerskoop achter 64 staat nog een kwekersloods, die de uitstraling heeft van loods zoals deze vroeger ook werden gebouwd. Deze loods verwijst dus naar het verleden. In verband met de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling moet deze typische kwekersloods eigenlijk worden gesloopt. De ambitie is echter de cultuurhistorische waarden waar wenselijk zo veel als mogelijk te behouden en te versterken. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het daarom wenselijk om de schuur te behouden. In lijn met het Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie kan aan deze loods een gemiddeld (beeldondersteunende) waarde worden toegekend. In onderhavig bestemmingsplan is aan de loods daarom de bijbehorende dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken' toegekend, op basis waarvan behoud van de loods mogelijk is en waarvan bescherming uitgaat.

Toetsing archeologie

In het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie', dat op 28 maart 2019 is vastgesteld, hebben de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Het gaat hier om bestemming waarbinnen sprake is van een hoge en middelhoge verwachtingswaarde, onder andere vanwege historische bewoninglinten en buitenplaatsen in de Middeleeuwen tot de Nieuwe tijd.

Op basis van de regels behorende bij deze bestemmingen zijn ontwikkelingen toegestaan tot 0,3 m onder maaiveld en tot een oppervlak van 100 m² (waarde 3) en tot 1.000 m² (waarde 4). Voorafgaand aan een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen zal nader onderzoek moeten plaatsvinden om aan te tonen dat er geen archeologische waarden worden aangetast. Indien toch sprake is van archeologische waarden dient nader onderzoek plaats te vinden om deze waarden veilig te stellen en te registreren. Vondsten dienen tevens te worden gemeld.

Om de archeologische waarden en de geldende dubbelbestemmingen met bijbehorende regels te borgen zijn de dubbelbestemmingen in dit plan overgenomen.



Afbeelding uitsnede uit cultuurhistorische waardenkaart met plangebied (zwarte lijn) en waardevolle kwekersloods (rode lijn)

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.

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.

Situatie plangebied

Het is nog niet bekend wanneer de nieuwe gebouwen en woningen worden gerealiseerd. Dit heeft te maken met het afkweken door het huidige sierteeltbedrijf, de overdracht van het eigendom en de planning voor de sloop- en (ver)bouwactiviteiten. Desalniettemin zullen de nieuwe gebouwen en woningen op grond van de huidige geldende regels geen aansluiting op het aardgasnetwerken krijgen, tenzij sprake is van een uitzondering. Verder dienen de te bouwen woningen te voldoen aan de regels voor de EPC-waarde. Tevens is het mogelijk om op daken PV-panelen te plaatsen. De nieuwe eigenaar en gebruikers kunnen ook altijd advies inwinnen over duurzaam bouwen. Het is aan hen hier op deze specifieke locatie op een verantwoorde wijze mee om te gaan.

4.11 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.

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 behorende bij de nieuw toegestane woningen en de uitbreiding van het woonerf van het Reijerskoop 66 is de bestemming 'Wonen' toegekend. De woningen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd. Tevens zijn andere relevante aanduidingen opgenomen, zoals het maximum aantal woningen en het maximale bouwvolume. De gronden rondom de woningen aan het Reijerskoop 68 hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. De overige gronden krijgen vanwege de verdere afwaardering de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn diverse (specifieke) aanduidingen toegekend, zoals 'educatiecentrum' en 'restaurant'. Voor het restaurant is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Aan de overige gronden is aanduiding 'sierteelt gerelateerde activiteiten' toegekend, dat vergelijkbaar is met de bestemming van de omliggende gronden. Binnen deze bestemming zijn tevens groen, water en (recreatieve) paden toegestaan. Aan de sloten nabij de woningen is de bestemming 'Water' toegekend en aan de nieuwe openbare parkeerplaatsen aan de Tuinstraat de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Tot slot zijn de geldende dubbelbestemmingen voor archeologie en cultuurhistorie 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 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer – Verblijf', 'Water' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken', 'Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles', 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)'. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.

- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop' inclusief eerste tot en met vierde actualisatie' en het wijzigingsplan 'Buitengebied Boskoop – zevende wijziging' 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. Hieronder wordt ook verstaan het realiseren van één of meer woningen. Daarom heeft de gemeente met alle initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en planschade. Hiermee zijn de plankosten anderszins verzekerd en bestaan er geen redenen meer om een exploitatieplan op te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door het college van Burgemeester en wethouders zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Communicatie

In het kader van het te ontwikkelen park “Tuinen van Boskoop” zijn vier informatie-bijeenkomsten georganiseerd. Doel van deze avonden was om direct omwonenden te informeren over de voortgang tot dan toe, vragen te beantwoorden en wensen en ideeën op te halen. Ongeveer 130 mensen hebben deze bijeenkomsten bezocht, waarvan ruim 100 mensen woonachtig op Reijerskoop, Tuinstraat, Proeftuin, Valkenburgerlaan en Biezen. Tijdens de bijeenkomsten is uitgebreid toegelicht hoe de inrichtingsvisie er uit ziet, welke onderdelen er waar in het park komen, hoe omgegaan zal worden met verkeer en parkeren en welke bestemmingen er zijn voor de gebouwen in het plangebied. Ook is toegelicht waarom en waar er vier extra te bouwen woningen worden voorzien. Overall kan worden geconcludeerd dat met enthousiasme het initiatief en de opzet van het park is ontvangen. Tijdens de bijeenkomsten zijn diverse vragen over de inrichtingsvisie gesteld. De ingekomen vragen zijn in een apart verslag samengevat en van een beantwoording voorzien. Het verslag is gedeeld met de aanwezigen en is als bijlage 6 bijgevoegd.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van ... 2021 tot en met ... 2021 ter inzage gelegen. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan (mondeling of schriftelijk) zienswijzen in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen ontvangen. **PM**



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