

Gemeente Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop

Toelichting

Verantwoording

Titel Bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop

Opdrachtgever Firma [REDACTED]
Biezen 129
2771 CV Boskoop

Opdrachtnemer CTvision
Plataanstraat 14
2803 SW Gouda
06-28062140

Datum 20 oktober 2022

Status Vastgesteld

Identificatienummer NL.IMRO.0484.BKtuinstraateo-ON01

Auteur T. Revet

E-mail adres t.revet@ctvision.nl

Website www.ctvision.nl

Alphen aan den Rijn

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geldende bestemmingsplannen.....	6
1.3	Leeswijzer	7
2.	Planbeschrijving	8
2.1	Ligging plangebied	8
2.2	Huidige situatie.....	9
2.3	Nieuwe situatie.....	12
2.4	Beeldkwaliteitsparagraaf.....	13
2.5	Verkeer en parkeren.....	14
3.	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid.....	20
4.	Omgevingsaspecten.....	24
4.1	Bodem.....	24
4.2	Geluid.....	26
4.3	Externe veiligheid	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	30
4.7	Natuur.....	30
4.8	Water	33
4.9	Archeologie en Cultuurhistorie	35
4.10	Duurzaamheid	38
5.	Juridische planbeschrijving	39
5.1	Algemeen.....	39
5.2	Hoofdopzet.....	39

6.	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41

Bijlagen

1. Historische bodemonderzoek (aangepast)
2. Ecologisch onderzoek Tuinstraat – Reijerskoop e.o.
3. Ecologische quickscan transformatie Reijerskoop e.o.
4. Nota beantwoording zienswijzen

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.

Ten oosten van de woningen aan de Tuinstraat ligt tussen Reijerskoop 88 en Biezen 129 een sierteeltbedrijf zonder toekomstperspectief. Bekeken is daarom wat een passende vervolgfunctie op deze plek zou kunnen zijn. In dit gebied liggen meer bedrijfslocaties waar sprake is van transformatie. Deze locaties zijn min of meer aan elkaar 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. Het plan voor de locatie in dit plan sluit hierbij aan. Door de ligging direct ten oosten van de woningen aan de Tuinstraat is de mogelijkheid ontstaan om een deel van de sierteeltpercelen toe te voegen aan de tuinen behorende bij deze woningen. De andere helft wordt ingericht als natuurlijk wandelpad. Naast deze locatie speelt deze mogelijkheid ook bij drie andere percelen aan de Tuinstraat en Biezen. Het gaat om twee woonpercelen aan de Tuinstraat 80 en 82 en één aan de Biezen 111. De eigenaren van deze percelen hebben de sierteeltgronden achter hun aangekocht en willen deze percelen graag toevoegen aan hun woonpercelen.

Om het plan voor transformatie van de sierteeltlocatie ten oosten van de Tuinstraat mogelijk te maken en de sierteeltpercelen toe te voegen aan de drie woonpercelen is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Geldende bestemmingsplannen

De locaties liggen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop, inclusief opvolgende actualisaties'. Hierin hebben de locaties de bestemming 'Agrarisch' op basis waarvan sierteeltbedrijven zijn toegestaan. Het wijzigen van de functie van de percelen naar tuinen en wandelpad voldoet hier niet aan. Naast het bestemmingsplan zijn ook de parapluplannen Archeologie en Parkeren van toepassing op de locatie.

Op grond van het parapluplan Archeologie geldt voor een deel van de percelen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en voor het andere deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Naast deze paraplubestemmingsplannen is er ook een ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie' (vastgesteld op 27 januari 2022).



Afbeelding 1 uitsnede verbeelding bestemmingsplan en parapluplan Archeologie met plangebied

1.3 Leeswijzer

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

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit een aantal percelen. Het gaat om de sierteeltpercelen direct ten oosten van de woningen aan de Tuinstraat, tussen Reijerskoop 88 en Biezen 129 en drie percelen achter de woningen Tuinstraat 80 en 82 en Biezen 111 in Boskoop. Deze percelen liggen ten oosten van de dorpsrand van Boskoop. In onderstaande afbeelding is de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2 luchtfoto met plangebied

2.2 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 eerste instantie werd rondom de steden de bovenste veenlaag afgegraven voor de turfwinning. Later werd er steeds dieper afgegraven. Een goed voorbeeld hiervan vormen de Reeuwijkse Plassen. Boskoop lag te ver weg voor de stedelingen die zich in die tijd alleen te voet verplaatsten. Daar komt bij dat het bosveen, dat sinds de laatste ijstijd was ontstaan op de meer voedselrijkere gronden langs de rivier, veel minder geschikt was als brandstof en daardoor grotendeels niet is ontgraven. Ook de zone langs de Gouwe maakt deel uit van een dergelijk bosveenzone. Hierdoor bleef het veen in Boskoop ongerept. Bovendien liet de Abdij van Rijnsburg geen vervening toe. Hier profiteert Boskoop nog altijd van, want de ongerepte veengronden van Boskoop vormen een perfecte voedingsbodem voor bomen en planten.

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

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

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

De richtlijnen voor het continueren van het karakter zijn:

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

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 Rijweg 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 een zeer oude schoorsteen en een markant voormalig loonbetaalkantoortje. Deze beide waardevolle relictten liggen binnen het plangebied.

Op de percelen ten oosten van de Tuinstraat is een sierteeltbedrijf aanwezig welke ligt tussen de Biezen en de Reijerskoop. De ontsluiting ligt aan de Biezen 129. Aan deze kant staat een loods met daarachter opslag en de kweekvelden. Het deel van de locatie waarop de loods en de opslag plaatsvindt maakt geen onderdeel uit van dit plan. Het gaat alleen om de kweekvelden. Iets ten zuiden staat nog een kleine kas en nog meer ten zuiden staat de hiervoor genoemde oude schoorsteen (afbeelding 4) met daaromheen enkele bomen. Helemaal aan de andere kant (Reijerskoop) staat het, als gemeentelijk monument aangewezen, markante voormalige loonbetaalkantoortje (afbeelding 5). Rondom de locatie ligt een watergang en in het midden loopt van de ene naar de andere kant een kavelpad.



Afbeelding 3 bestaande situatie vanaf de Reijerskoop



Afbeelding 4 en 5 foto bestaande schoorsteen en voormalig loonbetaalkantoortje

De percelen achter de Tuinstraat 80 en 82 en Biezen 111 hoorde voorheen bij een sierteeltbedrijf. Dit sierteeltperceel was al vele jaren niet meer als zodanig in gebruik en ingezaaid met gras.



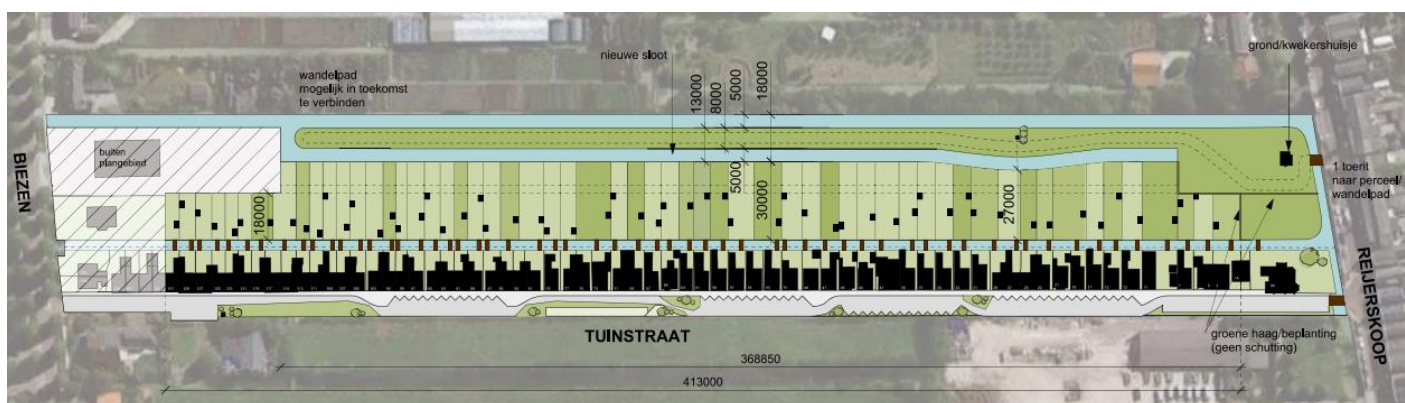
Afbeelding 6 luchtfoto bestaande situatie percelen achter Tuinstraat 80 en 82 en Biezen 111

2.3 Nieuwe situatie

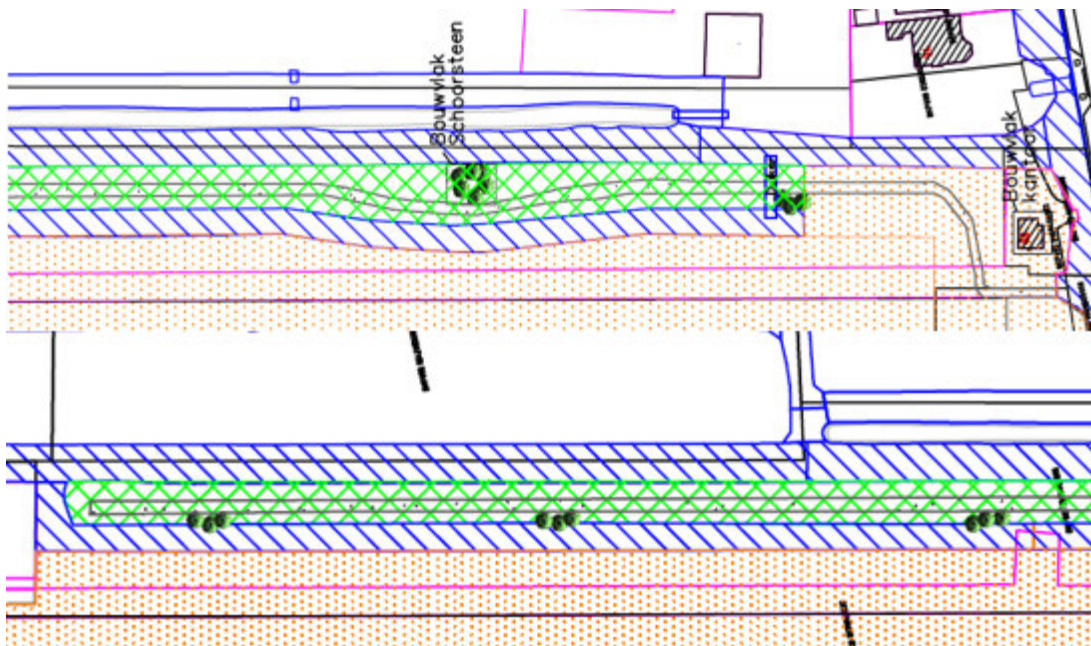
Voor het sierteeltbedrijf ten oosten van de Tuinstraat is op deze locatie geen toekomst meer. Daarom is gekeken wat een goede vervolgfunctie op deze plek is. De ligging direct ten oosten van de woningen aan de Tuinstraat biedt kansen voor een vervolgfunctie die past in de omgeving. Na overleg met de bewoners van de Tuinstraat is een akkoord bereikt over de herinrichting van het plangebied. Het westelijk deel van het plangebied wordt toegevoegd aan de tuinen van de woningen Tuinstraat 1a t/m 131 en Reijerskoop 80. De bestaande watergang blijft behouden en iedere tuin krijgt een loopbrug naar het extra stuk grond. De breedte die erbij komt varieert tussen de 18 en 30 meter. De nieuwe tuinen mogen worden voorzien van 1 schuurtje van maximaal 7,5 m². Verder mag er geen bebouwing worden gerealiseerd. Voor de afscherming mogen alleen groene hagen worden aangelegd. De schuurtjes dienen zo dicht mogelijk bij de woningen te worden gerealiseerd, dus ten westen van de extra gronden. Het oostelijk deel van de locatie wordt ingericht met een openbaar wandelpad. Dit wandelpad wordt ontsloten via een brug aan de Reijerskoop. Deze brug komt ten zuiden van het bestaande voormalige loonbetaalkantoortje (op de bestaande brughoofden) te liggen en vervolgens loopt het pad op ruime afstand achter het huisje verder naar achteren tot het perceel Biezen 129. Tussen de nieuwe tuinen en het pad wordt een nieuwe watergang gegraven van 5 meter breed. Deze wordt aan de kant van de Biezen direct verbonden met de bestaande watergang en aan de kant van de Reijerskoop wordt een duiker geplaatst. Het pad wordt hierdoor een soort houtakker van 8 meter breed.

Onderdeel van het plan is dat het bestaande monumentale loonbetaalkantoortje aan de kant van de Reijerskoop wordt behouden. Ook de waardevolle oude schoorsteen en de omliggende bomen worden behouden. Wel dient er voldoende ruimte te zijn om de watergang aan te leggen en dient bekeken te worden of de bomen nog levensvatbaar zijn. Tussen het voormalig loonbetaalkantoortje en de schoorsteen worden langs het pad enkele elzenbosjes of vergelijkbare beplanting aangelegd. Ten noorden van de schoorsteen worden nog eens 2 á 3 groepjes elzenbosjes geplant. Het wandelpad kan mogelijk in de toekomst worden verbonden met de Biezen.

De percelen achter de woningen aan de Tuinstraat 80 en 82 en Biezen 111 werden voorheen voor de sierteelt gebruikt, maar zijn na aankoop door de eigenaren ingericht als grasland en bij de tuinen betrokken. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.



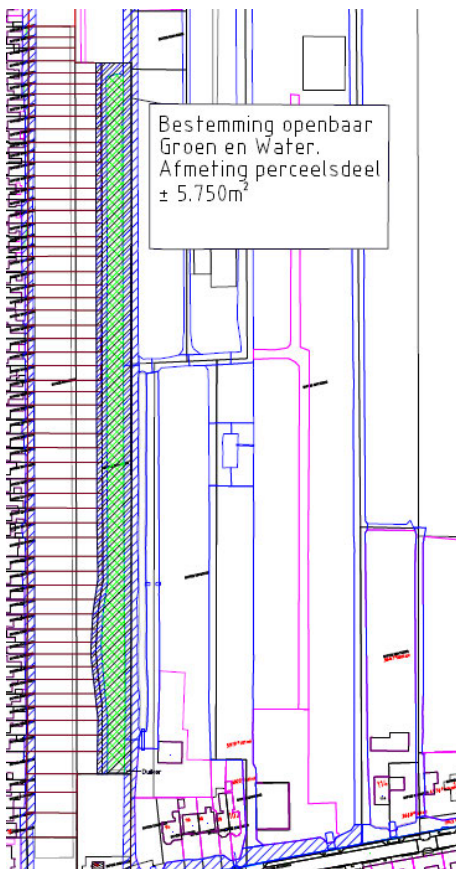
Afbeelding 7 impressie inrichting plangebied d.d. 01-02-2022



Afbeelding 8 plekken elzenbosjes langs aan te leggen wandelpad

Ruimte-voor-Ruimte

Met het saneren van het sierteeltbedrijf ontstaat er, conform de ruimte-voor-ruimte regeling, bouwcontingent. Het gaat dan om die delen van de sierteeltgronden waarvoor geen compensatie plaatsvindt. Dit betreft de delen waar het openbare wandelpad en de watergang wordt aangelegd. Deze gronden hebben een oppervlakte van 5.750 m², wat betekent dat er een bouwcontingent ontstaat van 0,25 ($5.750\text{m}^2/22500\text{m}^2$). Dit bouwcontingent kan elders in het gebied worden ingezet en wordt daarom gereserveerd.



Afbeelding 9 te saneren sierteeltgronden t.b.v. de ruimte-voor-ruimte regeling

2.4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Het plangebied bestaat uit kweekvelden omringd door watergangen en voormalige kweekvelden. 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 enerzijds de ruimte-voor-ruimte regeling worden toegepast en anderzijds zijn er vervolgfuncties toegestaan. Bij de vervolgfuncties gaat de voorkeur uit naar gebruik als buitenkavel voor extensieve teelten en anders zijn overtuinen of openbaar toegankelijk groen in combinatie met waterberging en/of zonnepanelen ook inpasbaar.

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 ten westen van de Tuinstraat dergelijke functies mogelijk maakt, zoals uitbreiding van het museum, sortimentstuinen, collectietuinen, tiny forrest en hobbykwekerijen. Het plan in dit bestemmingsplan waarbij een recreatief wandelpad wordt aangelegd sluit hierbij aan en zorgt ervoor dat het gebied meer kan worden beleefd.

Met het plan wordt enerzijds de kwaliteit van de woningen aan de Tuinstraat vergroot door het toevoegen van een stuk tuin aan hun woonpercelen. Door de bebouwingsmogelijkheid beperkt te houden tot 7,5 m² blijven deze tuinen een groene uitstraling houden. De tuinen mogen ook niet worden voorzien van schuttingen van hout, beton, composiet of iets dergelijks als afscheiding. Wel zijn groene hagen toegestaan. Aan de andere kant wordt zoals hiervoor al aangegeven een recreatief wandelpad aangelegd wat bijdraagt aan de beleving van het gebied. Ook wordt extra water gegraven. Daarbij worden de cultuurhistorische waardevolle elementen, de schoorsteen en het voormalige loonbetaalkantoortje, behouden.

Ook voor de percelen achter Tuinstraat 80 en 82 en Biezen 111 geldt dat vooral de kwaliteit van de woningen toeneemt door het vergroten van de tuinen. Maar daarbij zorgt deze wijziging ervoor dat er op de percelen geen sierteelt met bijbehorende bebouwing meer mogelijk is. Dit geeft ook een kwaliteitsverbetering.

2.5 Verkeer

De beëindiging van het sierteeltbedrijf heeft een gunstig effect op het aantal verkeersbewegingen. Weliswaar blijft de loods behouden, maar de kweekactiviteiten verdwijnen. Ook het wandelpad zorgt voor weinig verkeersbewegingen. Hier kunnen alleen voetgangers van gebruik maken. De ontsluiting van het wandelpad wordt gerealiseerd aan de Reijerskoop via een (draai)brug. Het plan zorgt hiermee voor een verbetering voor het hele dorp.

Het wijzigen van de bestemming van de percelen achter de Tuinstraat 80 en 82 en Biezen 11 zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen aangezien hier geen sierteelt meer mogelijk is.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In dit geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zodat er geen laddertoets hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de rijksbelangen.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsbeleid

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

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

Provinciale Omgevingsvisie

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

De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaarten

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

Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën

De beleidskeuze is gericht op de waarborging van ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen. Ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Onder het kopje Omgevingsverordening is hier nader op ingegaan.

Provinciale Omgevingsverordening

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in te gaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Aangezien geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling is toetsing aan de ladder niet nodig. 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 is aangeduid als 'boom – en sierteeltgebied' met daarbij een maatwerkgebied aanduiding (artikel 6.16). Het gebied is bestemd voor bedrijven die zich bezighouden met boom- en sierteelt en de daarbij behorende voorzieningen. Uitzondering daarop zijn de maatwerkgebieden. Binnen deze gebieden is zowel voortzetting mogelijk van het gebruik als boom- en sierteeltgebied, als gehele of gedeeltelijke transformatie naar andere functies.

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 lid 8 een afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk opgenomen, waarmee een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet behoren tot de boom- en sierteelt.

De nieuwe functies die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, tuinen en recreatief wandelpad 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 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.

Conclusies

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

3.3 Gemeentelijk beleid

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

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

1. Gezonde vergroening: uitgangspunt is de leefomgeving groener en duurzamer maken. Een groene omgeving is belangrijk voor onze gezondheid en welbevinden. Denk hierbij aan groene gevels en daken. We willen een leefomgeving creëren die een gezonde levensstijl stimuleert.
2. Samen sterker: inwoners en de gemeente maken de leefomgeving samen nog mooier, leuker en gezelliger. Dat doen we door inwoners te stimuleren om met hun ideeën en initiatieven naar de gemeente te komen. Samen kijken we wat mogelijk is.
3. Waardevol buitengebied: het buitengebied van de gemeente wordt aantrekkelijk gemaakt. We hebben een prachtig en groot buitengebied waar je goed kunt 'boeren' én recreëren. Om het buitengebied aantrekkelijker te maken moet er meer ruimte komen voor een grotere biodiversiteit, opvang voor water tijdens hevige regenbuien, en gaan we de landbouw verduurzamen.
4. Landschappelijke verstedelijking: versterken van de centrale positie van de gemeente in zowel het Groene Hart als de Randstad. Daarom willen we de bereikbaarheid verbeteren, en ook het wonen en werken dichtbij groen en water. Ook willen we meer mogelijkheden scheppen voor recreatie, toerisme, en voor duurzame ontwikkelingen zoals windmolens en zonneparken.
5. Duurzaam ondernemen: helpen van kleine en middelgrote bedrijven. Deze zijn belangrijk voor onze economie. We gaan helpen door bijvoorbeeld een geschikt bedrijventerrein en goede aansluiting van opleidingen en banen voor hen te regelen.

Boom- en sierteeltgebied

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

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

Transformatiegebieden

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



Afbeelding 10 uitsnede visiekaart omgevingsvisie

plangebied

De percelen in dit plan liggen in een transformatiegebied. De percelen werden voor de sierteelt gebruikt, maar door de ligging zijn deze hier niet meer geschikt voor. De percelen achter biesen 111 en Tuinstraat 80 en 82 zijn al ingericht als grasland. Het perceel ten oosten van de Tuinstraat wordt voor de helft in gebruik genomen als tuinen bij de bestaande woningen en de andere helft wordt ingericht met een openbaar wandelpad. De bewoners van de Tuinstraat worden gezamenlijk eigenaar van het openbaar wandelpad. Daarbij worden watergangen gegraven en worden de waardevolle schoorsteen en het monumentale betaalkantoortje behouden. Dit alles draagt bij aan de beleefbaarheid van het gebied. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop

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

De Greenport regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsierteelt - heeft een echte centrumpositie. Om die positie te kunnen vasthouden en uitbouwen, hebben de betrokken gemeenten met overtuiging gekozen voor ontwikkeling van de Greenport.

De Intergemeentelijke structuurvisie is gemaakt om de ruimtelijke keuzes in samenhang te kunnen bepalen. Kernbegrippen zijn: compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. De

ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Greenport Boskoop worden al langer beperkt door het ruimtelijke beleid in het Groene Hart. Mede daardoor is een achterstand ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten in balans met de omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn aanzienlijke investeringen in de infrastructuur nodig. Als gevolg van de aanwijzing als Greenport zal er ook schaalvergroting plaatsvinden.

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

De ambities kunnen worden bereikt door:

- de centrumfunctie van de Greenport te versterken, evenals de eigen identiteit en ervoor te zorgen dat de Greenport goed bereikbaar is; voor een betrouwbare bereikbaarheid van de Greenport zijn stevige investeringen in de infrastructuur noodzakelijk;
- duurzaamheid ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik - bundelen, concentreren en herstructureren. Het plan gaat ervan uit dat verspreid liggende sierteeltgebieden in het Groene Hart worden verplaatst en geconcentreerd in het concentratiegebied in en rondom Boskoop. Daardoor wordt een bijdrage geleverd aan het landschap van het Groene Hart. Door concentratie kunnen de bedrijven beter samenwerken op het terrein van logistiek, kennisuitwisseling en dergelijke. Daarnaast moet de wateropgave (voorkoming van overstrooming 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. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de sierteeltbestemming te vervangen door andere passende functies, zoals recreatieve functies. Hierdoor neemt de ruimtelijke kwaliteit toe en door het openstellen van de tuinen worden de recreatiemogelijkheden vergroot. Het aanleggen van het wandelpad draagt hieraan bij. En doordat niet alleen op deze locatie een wandelpad wordt aangelegd, maar ook op andere locaties binnen het transformatiegebied ontstaat een gebied waar het oorspronkelijke boomteeltgebied meer beleefbaar is. Daarbij worden de cultuurhistorisch waardevolle elementen, de schoorsteen en het voormalige loonbetaalkantoortje, behouden. Het toevoegen van de gronden aan de tuinen van de woningen aan de Tuinstraat zorgt daarnaast voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van deze woningen. Dit geldt ook voor het toevoegen van de voormalige sierteeltgronden achter Tuinstraat 80 en 82 en Biezen 111. 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. Het plan voldoet ook aan de uitgangspunten van de recent vastgestelde omgevingsvisie. Daarmee draagt het plan bij aan het realiseren van de doelen van het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

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

Onderzoek plangebied

Dit plan maakt op de verschillende percelen een aantal nieuwe functies in het plangebied mogelijk. Het betreft het omzetten van de sierteelt naar tuinen en het aanleggen van een wandelpad. Eerder is op meerdere locaties, waaronder deze locaties, door Grondslag een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, d.d. 24 september 2019. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is het historisch bodemonderzoek aangepast d.d. 19-09-2022.

Op basis van het historisch vooronderzoek worden op de onderzoekslocaties de volgende potentiële bodemverontreinigingen aangemerkt.

Locatie ten oosten van de Tuinstraat (in onderzoek: Biezen 129)

Mogelijk veelvuldig toepassing van bestrijdingsmiddelen (OCB)

In verband met de ligging in het (boom)kwekerijengebied van de gemeente Boskoop en de vroegere functie van het terrein als plantenkwekerij, kunnen in de bovengrond van het gehele terrein verhogingen aan bestrijdingsmiddelen worden verwacht.

Slootdemping met onbekend dempingsmateriaal

In verband met de aanwezigheid van een gedempte sloot wordt het midden van het terrein, onder de huidige puinverharding, aangemerkt als verdachte deellocatie. Indien sprake is van de bouw van een woning op de slootdemping wordt aanbevolen om een bodemonderzoek uit te voeren. In dit plan is echter geen sprake van de bouw van een woning.

Mogelijke asbestverontreinigingen (grond en waterbodem)

In verband met de aanwezigheid van asbestverdachte materialen in huidige en vroegere bebouwing wordt het gehele terrein aangemerkt als verdachte deellocatie met betrekking tot een mogelijke asbestverontreiniging. Tevens wordt de eventuele fundatie onder de asfaltverharding voornamelijk aangemerkt als asbestverdacht. Wanneer geen puin- en/of stortmateriaal wordt aangetroffen onder de asfaltverharding, is deze niet meer asbestverdacht. Ten slotte moet, in verband met de asbestverdachte beschoeiing, strikt genomen de waterbodem grenzend aan de asbestverdachte beschoeiing worden aangemerkt als verdachte deellocatie voor asbest. Geadviseerd wordt om de waterbodem enkel te onderzoeken op een asbestverontreiniging indien werkzaamheden in de waterkant en/of waterbodem zullen plaatsvinden.

Algemeen

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.

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

Locatie achter de percelen Tuinstraat 80 en 82 en Biezen 111 (in onderzoek: terrein achter Biezen 111)

Mogelijk veelvuldig toepassing van bestrijdingsmiddelen (OCB)

In verband met de ligging in het (boom)kwekerijengebied van de gemeente Boskoop en de vroegere functie van het terrein als plantenkwekerij, kunnen in de bovengrond van het gehele terrein verhogingen aan bestrijdingsmiddelen worden verwacht.

Slootdemping met onbekend dempingsmateriaal

In verband met de aanwezigheid van een gedempte sloot wordt de noordzijde van de locatie aangemerkt als verdachte deellocatie. In de toekomstige situatie is men niet voornemens om ter plaatse van de slootdemping graafwerkzaamheden uit te voeren. Derhalve is het vooralsnog niet noodzakelijk om hier een bodemonderzoek uit te voeren.

Mogelijke asbestverontreinigingen (grond)

In verband met de aanwezigheid van asbestverdachte dakbedekking wordt het terrein rond de vervallen houten schuur op de onderzoekslocatie aangemerkt als verdachte deellocatie met betrekking tot een mogelijke asbestverontreiniging. Tevens wordt de noordzijde van de onderzoekslocatie, ter plaatse van de gedempte sloot, vooralsnog aangemerkt als asbestverdacht. Wanneer geen puin- en/of stortmateriaal wordt aangetroffen in de demping, is deze niet meer asbestverdacht.

Algemeen

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. Aanbevolen wordt om grond en/of slib die eventueel tijdens de herinrichting en bouw vrijkomt her te gebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond naar verwachting licht verontreinigd is en conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit moet worden onderzocht ten behoeve van de afvoer.

Aanvullend zal de grond op basis van het 'Tijdelijk Handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie' moeten worden geanalyseerd op PFAS. Bij een hergebruik binnen de regio kan eventueel onder voorwaarde grondverzet plaatsvinden op basis van de Bodemkwaliteitskaart. In dat geval geldt een vrijstellingsregeling voor een keuring van de grond.

Conclusie

In het onderzoek wordt nog gesproken over de bouw van woningen. Daarvan is geen sprake meer. Het betreft alleen functiewijzigingen. Op basis van de huidige gegevens omtrent de bodemgesteldheid is daarom voldoende aannemelijk dat het plan uitvoerbaar zal zijn.

4.2 Geluid

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

Conclusie

Het plan bestaat uit de functiewijziging van sierteelt naar tuinen en wandelpad. Er worden geen geluidsgevoelige bestemmingen/functies toegevoegd. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

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

Conclusie

De ontwikkeling betreft de functiewijziging van sierteeltpercelen naar tuinen en een recreatief wandelpad. Er worden geen kwetsbare functies toegevoegd. Vanuit externe veiligheid is deze ontwikkeling daarom mogelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

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

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

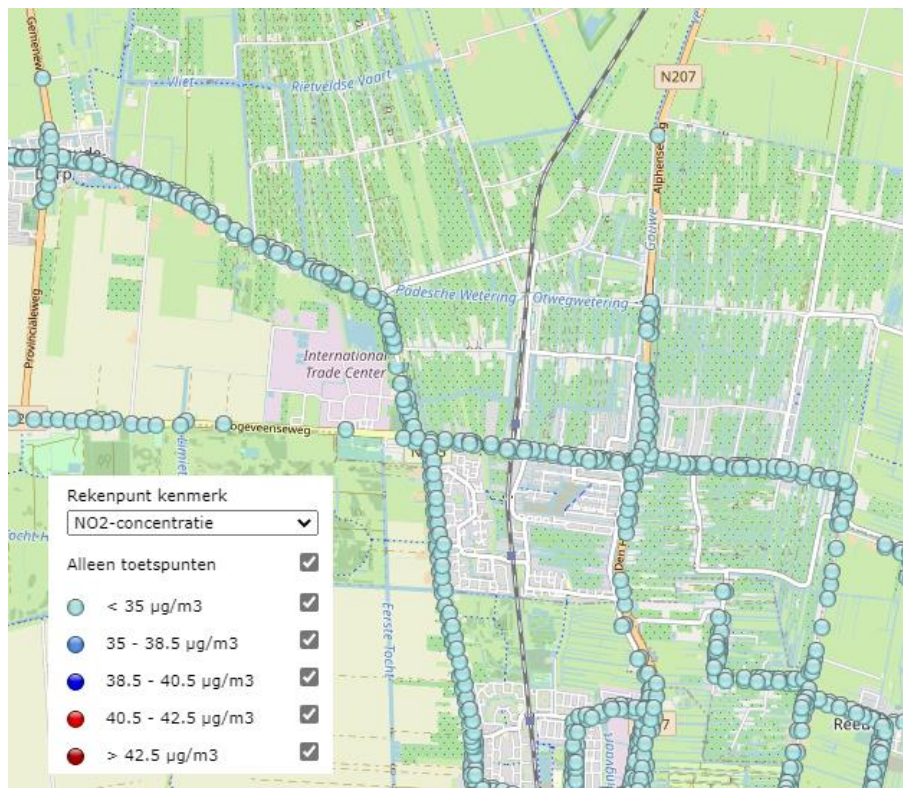
Woon- en leefklimaat

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

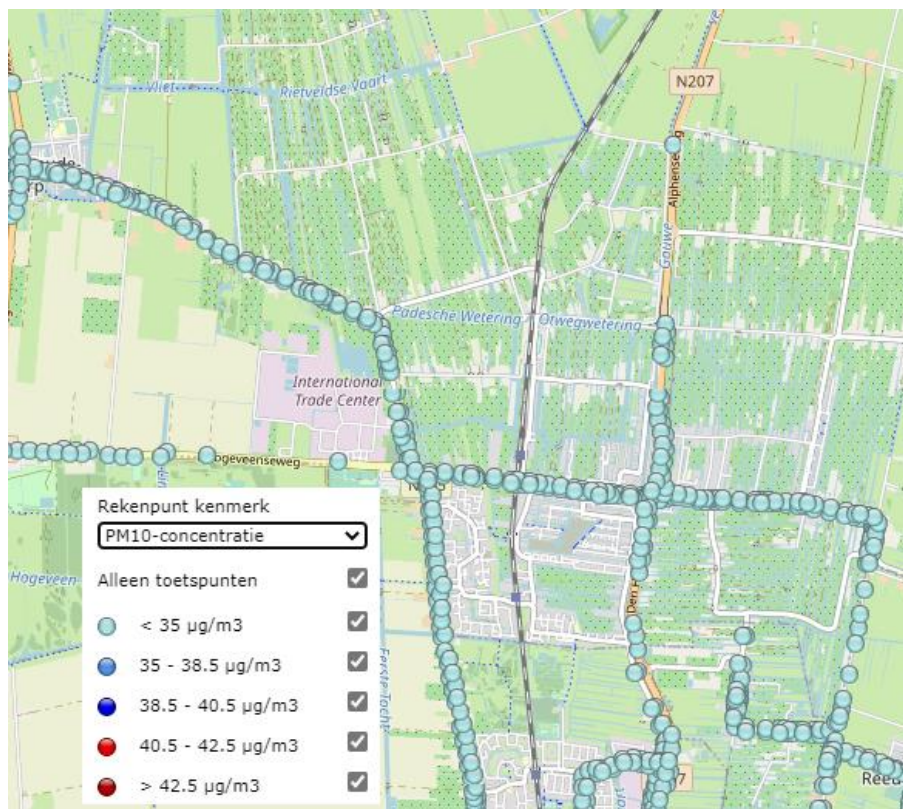
stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	-

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit

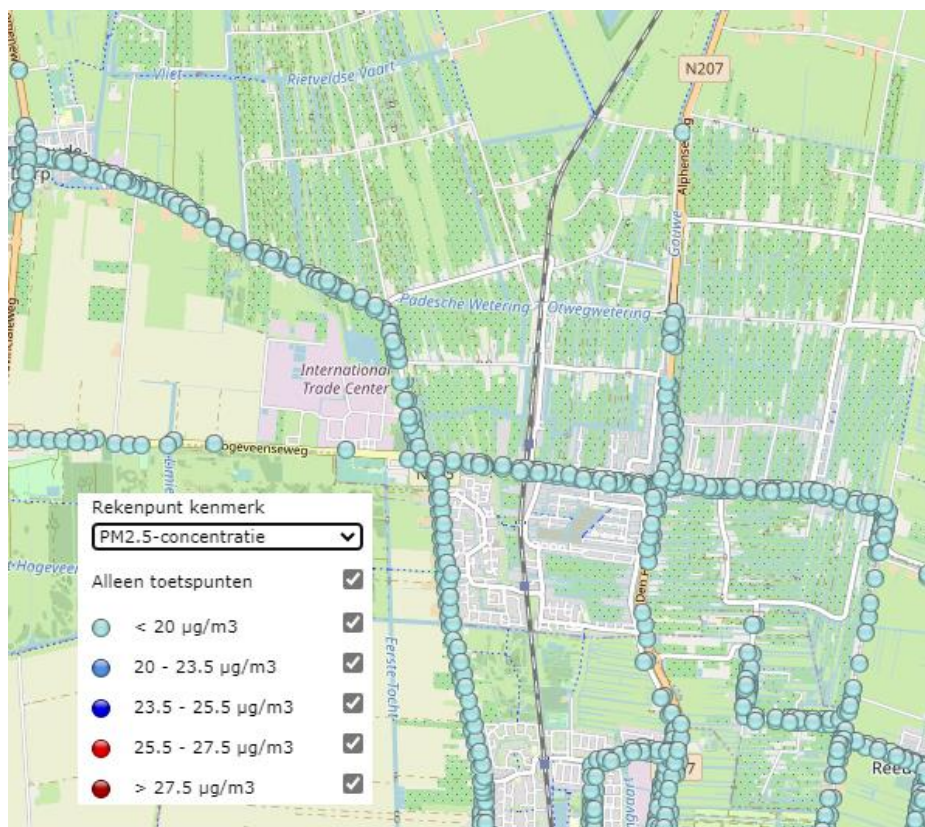
De luchtkwaliteit in het sierteeltgebied in Boskoop is beoordeeld aan de hand van de monitoringstool van de NSL. Onderstaand is, per te toetsen stof, met behulp van kaartmateriaal van de NSL in beeld gebracht of in het gebied al dan niet wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. Er wordt in het hele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



Afbeelding 10 NO2-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)



Afbeelding 11 PM10-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)



Afbeelding 12 PM_{2,5} -concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)

Conclusie

In het plangebied worden geen gevoelige functies toegevoegd. De beëindiging van het sierteeltbedrijf zorgt juist voor een afname aan verkeersbewegingen en daarmee een verbetering van de luchtkwaliteit. De plannen voor het omzetten van de sierteelt naar tuinen en wandelpad zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit mogelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

Planspecifiek

Het plan bestaat uit het omzetten van de sierteeltfunctie naar tuinen en een recreatief wandelpad. Door deze wijziging ontstaat geen milieuhinder voor de omgeving. Het zorgt er juist voor dat er minder verkeersbewegingen en dus minder hinder ontstaat.

Conclusie

Er bestaan geen beperkingen vanuit het aspect milieuzonering.

4.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op (een) activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarde vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

In dit plan is alleen sprake van het omzetten van de sierteeltbestemming naar tuinen en groen/recreatie. Er wordt water gegraven en een wandelpad aangelegd. Daarnaast wordt per tuin een loopbrug aangelegd en mag een schuurtje van 7,5 m2 worden gebouwd. Deze activiteiten komen niet voor op de D-lijst. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer niet nodig. Verder maakt de beoogde planologische toestemming geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming nodig is.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet plan m.e.r.-plichtig. Een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig.

4.7 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de wet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Ter bescherming van de Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Onderzoek

Door het bureau Watersnip advies is in september 2021 een ecologische quickscan op de locatie ten oosten van de Tuinstraat uitgevoerd. In de tabel in afbeelding 13 zijn de resultaten van de quickscan opgenomen. Per beschermde soort of gebied is opgenomen of er bij het realiseren van de ontwikkelingen op deze locatie schade verwacht wordt. In de tabel staan ook de soortgroepen die aanvullende maatregelen vereisen.

Voor de percelen achter de Tuinstraat 80 en 82 en Biezen 111 is eerder door het bureau Habitus een quickscan uitgevoerd (d.d. 19-09-2019). In de quickscan is een bureauonderzoek gedaan en is op 6 en 13 augustus 2019 een veldonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied niet behoort tot beschermde of relevante natuurgebieden. Vanwege de grote afstand van het plangebied tot beschermde gebieden en de afwezigheid van geschikt habitat in het plangebied zijn negatieve effecten op deze gebieden alsmede de instandhoudingsdoelstellingen niet aan de orde. Omdat er geen woningen worden gebouwd is geen sprake van stikstofdepositie in de gebruikersfase. Uit tabel 2 van het onderzoek blijkt dat op de locatie alleen sprake kan zijn van vogels zonder jaarrond beschermd nest (inclusief cat. 5-soorten zonder zwaarwegende ecologische redenen voor bescherming). In het onderzoek is het de locatie ruimer dan de percelen die nu in dit bestemmingsplan is opgenomen. De percelen die nu zijn opgenomen zijn onbebouwd met weinig tot geen beplanting.

Natuurgebieden H.3	Gevolgen
Natura2000 §3.2.1	
- Habitattypen	Natura 2000-gebieden 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein', 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' en 'De Wilck' hebben habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. In het initiatief worden geen woningen gebouwd. Er is geen stikstofdepositieberekening nodig van de gebruikersfase.
- Soorten	Nee
NNN-gebieden §3.2.2	Nee
Omgevingsvisie/verordening	Nee
Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen §4.3.3 en 4.3.5	Voor de beschermde soorten, Egel en Haas, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora §4.2	Nee
Jaarrond beschermde nesten §4.3.1	Nee
Vissen §4.3.2	Nee
Reptielen §4.3.4	Nee
Zoogdieren §4.3.5	Nee
Vleermuizen §4.3.6	Nee
Overige soorten §4.3.7	Nee
Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels §4.3.1	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Amfibieën §4.3.3	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Afbeelding 13 tabel resultaten quickscan locatie ten oosten van de Tuinstraat

Maatregelen

Voor vogels zonder jaarrond beschermd nest is van belang dat vernietiging van de nesten of een verstoring die van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van een in Europa inheemse vogelsoort dient te worden voorkomen. Het vernietigen van nesten of het verstoren van vogels kan enkel plaatsvinden als er daadwerkelijk broedgevallen aanwezig zijn op of rond de projectlocatie. Nesten van de in tabel 2 opgenomen soorten mogen niet beschadigd, weggehaald of vernietigd worden. Ook verstoringen die leiden tot het verlaten van het nest zijn verboden. De meeste vogels broeden globaal tussen half maart en half augustus. Echter, alle broedende in Europa inheemse vogelsoorten zijn te allen tijde beschermd.

De volgende maatregelen dienen ter bescherming van de vogelsoorten:

Maatregel 1: verricht de werkzaamheden buiten de broedperiode. Het is ook mogelijk om buiten de broedperiode te starten en door te gaan in het broedseizoen, met als voorwaarde dat er voortdurende activiteit is en de werkzaamheden niet tijdelijk stil komen te liggen. Indien het niet mogelijk is om buiten deze broedperiode te werken, kan maatregel 2 uitkomst bieden.

Maatregel 2: laat voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitvoeren door een ecooloog. Indien er geen broedende vogels worden vastgesteld, kunnen de werkzaamheden alsnog doorgang vinden.

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

Aanbevelingen

In het rapport worden nog enkele aanbevelingen gedaan voor de inrichting van het gebied. Het gaat om het aanleggen van:

- Geschikt biotoop voor de Ringslang zoals flauw gegraven oevers en broeihopen voor de voortplanting van de Ringslang;
- Schoorsteen open houden voor vleermuizen;
- Poelen graven langs natuurwandelpad t.b.v. de Rugstreeppad.

Conclusie

Het plan voor het omzetten van de sierteeltfunctie naar tuinen en een recreatief wandelpad heeft geen negatieve effecten op bestaande natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden. Er is geen sprake van een toename van stikstofdepositie in de deelgebieden die gevoelig zijn voor stikstof. Wel moet bij het uitvoeren van (bouw)activiteiten en werk(zzaamheden) rekening worden gehouden met (het broedseizoen van) beschermde vogels zonder jaarrond beschermd nest en de algemene zorgplicht in acht worden genomen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad. In het rapport worden enkele aanbevelingen gedaan ten gunste van beschermde soorten, zoals vleermuizen. Deze aanbevelingen zullen worden bekeken en indien mogelijk worden meegenomen in het de inrichting van het gebied.

4.8 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

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

Keur 2020

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

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

Riolering en afkoppelen

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

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

Situatie plangebied

Het plan bestaat uit het omzetten van de sierteeltfunctie naar tuinen en een recreatief wandelpad. Op de locatie ten oosten van de Tuinstraat wordt tussen de tuinen en het wandelpad een nieuwe watergang gegraven. Daarnaast worden zoveel mogelijk verhardingen verwijderd. Het bestaande puinpad blijft behouden. Op de percelen achter de Tuinstraat en de biesen vinden geen wijzigingen plaats. Het plan heeft hierdoor geen negatieve, maar juist een positieve invloed op de waterhuishouding.

Conclusie

Het thema water geeft geen beperkingen voor het plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Malta

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

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

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

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

Erfgoedwet

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

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

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

- 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 het plangebied zijn in het 'ontwerp-parapluplan' verschillende dubbelbestemmingen toegekend. In het algemeen geldt op alle percelen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)'. De regels voor deze dubbelbestemming bevatten een vergunningenstel voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden in, aan of op de grond. Voor deze vergunningplichtige activiteiten kan vergunning worden verleend indien de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast of de mogelijkheden voor het herstel daarvan niet wezenlijk worden verkleind. Dit moet met documentatie worden aangetoond. Het voormalige loonbetaalkantoortje heeft ook nog de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken – Monumentaal' en 'Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles' en de oude schoorsteen heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken'.

De dubbelbestemming 'Bouwwerken – Monumentaal' beoogt de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle bouwwerken met een zeer hoge cultuurhistorische waardering, zoals opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart, te beschermen. De dubbelbestemming 'Ensembles' beoogt de cultuurhistorische waardevolle objecten in het ensemble met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering, zoals opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart, te beschermen. In beide situaties is het bouwen van nieuwe gebouwen en het slopen en/of wijzigen van bestaande gebouwen mogelijk, mits de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Gezien de hoge waarde van het voormalige loonbetaalkantoortje en de oude schoorsteen worden beide behouden. In het bestemmingsplan worden de dubbelbestemmingen uit het paraplubestemmingsplan overgenomen. De cultuurhistorische waarden binnen het plangebied worden hiermee behouden.

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 percelen waarbinnen sprake is van een hoge en middelhoge verwachtingswaarde, onder andere vanwege historische bewoningslinten en buitenplaatsen in de Middeleeuwen tot de Nieuwe tijd.

Op basis van de regels behorende bij deze 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). Het plan bestaat voornamelijk uit functiewijzigingen. Wel kunnen kleine schuurtjes worden gebouwd. Deze schuurtjes zijn slechts 7,5 m², en zullen niet echt voorzien worden van een diepe fundering. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. De dubbelbestemmingen zullen ook in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie

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

4.10 Duurzaamheid

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

In het duurzaamheidsprogramma staan 3 ambities centraal:

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

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

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

Conclusie

Er worden binnen het plan geen gebouwen gerealiseerd, op de kleine schuurtjes na. De gronden worden omgezet van sierteelt naar tuinen en een recreatief wandelpad. Daarnaast wordt extra water gegraven. De gronden blijven dus nagenoeg onverhard. Dit plan is daarmee duurzaam

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de uitvoerbaarheid die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Hoofdopzet

Verbeelding

De gronden die worden toegevoegd aan de woonpercelen aan de Tuinstraat (westzijde) worden voorzien van de bestemming 'Tuin'. Ten westen van het huidige pad krijgen deze gronden een aanduiding 'bijgebouw'. Daarbinnen mag per woning een schuurtje van 7,5 m² worden gerealiseerd en per woning zal een loopbrug worden toegestaan. Andere bebouwing is niet toegestaan. Het andere deel van dit deel van het plangebied (oostzijde) krijgt de bestemming 'Groen'. Hier is geen bebouwing toegestaan. Het bestaande loonbetaalkantoortje en de schoorsteen worden positief bestemd en voorzien van een aanduiding en de dubbelbestemmingen archeologie en cultuurhistorie worden overgenomen. Binnen de bestemming Groen wordt ook een aanduiding voor de aan te leggen duiker opgenomen. De nieuwe en bestaande watergangen worden voorzien van de bestemming 'Water', waarbij ten behoeve van de brug langs de Reijerskoop een specifieke aanduiding is opgenomen ivm de verplichte doorvaarhoogte van 1,5 m of de aanleg van een draaibrug. De percelen achter Tuinstraat 80 en 82 en Biezen 111 krijgen de bestemming 'Tuin' zonder verdere bouw mogelijkheden.

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' en 'Water' en daarnaast enkele dubbelbestemmingen voor Archeologie en Cultuurhistorie. 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', het bestemmingsplan 'Tuinen van Boskoop' 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. Deze ontwikkeling is niet aangemerkt als een bouwplan. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De gemeente en initiatiefnemers hebben echter wel een vaststellingsovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en planschade, alsook over de inrichting, het gebruik en kwalitatieve verplichtingen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

Het plan is naar een aantal vooroverleginstanties verzonden. De provincie Zuid-Holland heeft op 7 december 2021 gereageerd en aangegeven dat het provinciaal beoordelingskader geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 15 november 2021 kenbaar gemaakt geen bezwaren te hebben tegen het plan. Zij hebben wel de volgende aandachtspunten gemeld:

Voor de werkzaamheden is het verplicht om een melding te doen van de te graven watergang. De watergang moet minimaal 2,5 meter breed zijn met een aanlegdiepte van 0,6 meter. Verder valt op dat er in de bestaande watergang achter de Tuinstraat waarschijnlijk dammen of bruggen worden gelegd om op de nieuwe tuinen te komen. De eigenaren zullen hiervoor ook toestemming moeten krijgen van Rijnland. Voor elke dam moet er compensatie water worden gegraven. Aangezien er een hele nieuwe watergang wordt gegraven zal sprake zijn van voldoende watercompensatie.

Communicatie

Voor het plan is een communicatie- en participatietraject met belanghebbenden en omwonenden doorlopen. Daarbij heeft diverse keren overleg plaatsgevonden met het bewonerscomité van de Tuinstraatbewoners en er heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met de bewoners van Reijerskoop 94. Het bewonerscomité kan instemmen met de ontwikkeling. De bewoners van Reijerskoop 94 zijn geïnteresseerd in de aankoop van een deel van het plangebied. Zij hebben, mede daarom, nog niet ingestemd met het plan.

Zodra het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zal een nieuwe informatieavond worden georganiseerd voor alle omwonenden.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 6 mei tot en met donderdag 16 juni 2022 ter inzage gelegen. Iedereen 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 3 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn, in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop', beantwoord.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek

Bijlage 2 Ecologisch onderzoek Tuinstraat – Reijerskoop e.o.

Bijlage 3 Ecologische quickscan transformatie Reijerskoop e.o.

Bijlage 4 Nota beantwoording zienswijzen



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaaandenrijn.nl

www.alphenaaandenrijn.nl