

omgevingsvergunning

Boezemlaan 11, Boskoop

Gemeente Alphen aan den Rijn



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0484.ROBboezemlaan11-ON01

Datum: 2018-03-08

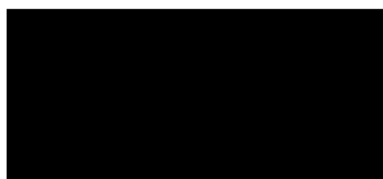
Contactpersoon Buro SRO: W. de Bruin

Kenmerk Buro SRO: SR170144

Opdrachtgever: Bongers Architecten

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:
KvK nummer:
Rabobank rekeningnummer:



Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleidskader	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4 Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1 Milieueffectrapportage	20
4.2 Water	21
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.4 Bodem	25
4.5 Geluid	26
4.6 Luchtkwaliteit	26
4.7 Ecologie	27
4.8 Milieuzonering	28
4.9 Externe veiligheid	29
4.10 Verkeer en parkeren	31
4.11 Duurzaamheid	32
5 Economische uitvoerbaarheid	35
6 Overleg & inspraak	36
Voetnoten	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op het onbebouwde perceel (sectie D nr. 4820) aan de Boezemlaan 11 te Boskoop een vrijstaande woning te realiseren. Voor een deel van het perceel is in het geldende bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2010' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (wijzigingsgebied 18-A) op basis waarvan één woning kan worden toegevoegd. Het voorstel van Bongers Architecten (projectnummer 171421, d.d. 21-06-2017) valt echter op onderdelen net buiten de kaders van de wijzigingsbevoegdheid. Zo wordt de woning deels buiten het op de verbeelding aangegeven wijzigingsgebied gesitueerd en wordt een terras aan het water voorgesteld.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief zal van het vigerend bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2010' moeten worden afgeweken. Om die reden is geen wijzigingsplan, maar een omgevingsvergunning vereist in welk kader tevens een goede ruimtelijke onderbouwing nodig is.

Medewerking is slechts mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sublid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een dergelijke vergunning kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning moet dan ook voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de bij de afweging betrokken belangen en aspecten, alsmede in hoeverre het project past in een breder ruimtelijk verband en perspectief. Behalve op het ruimtelijke aspect wordt daarbij onder meer ingegaan op de (toekomstige) beleidskaders, milieuaspecten en de financiën.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Boezemlaan in de kern Boskoop, gemeente Alphen aan den Rijn. De Boezemlaan is een lint met daaraan hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing in een waterrijke, groene omgeving.

Aan de oostzijde van de Boezemlaan staan, achter de lintbebouwing, verschillende schuren en bijgebouwen die hun functie hebben verloren met het verdwijnen van het agrarisch gebruik. De voormalige agrarische gronden aan de oostzijde worden gefaseerd herontwikkeld tot de nieuwbouwwijk 'Waterrijk'. Aan de westzijde van de Boezemlaan zijn twee woon-zorgcomplexen gelegen.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de ligging van het plangebied en de plangrens globaal aangegeven:



Globale ligging plangebied (bron: bing.com/maps)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering) (bron: bing.com/maps)

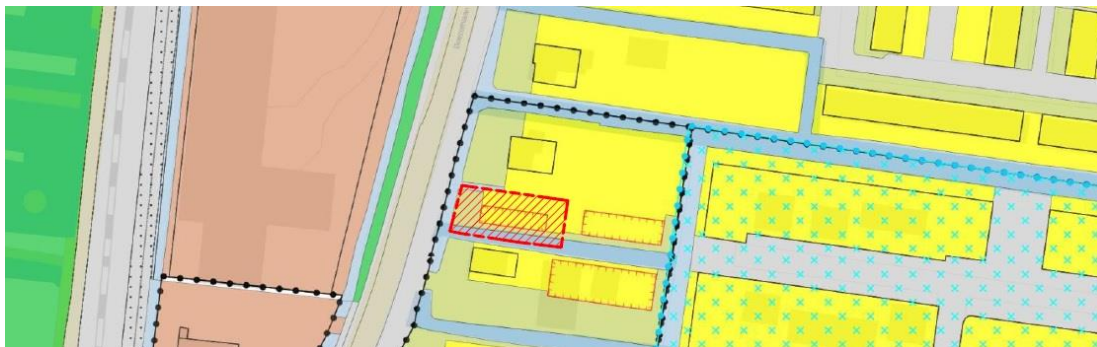


Het plangebied, perceel sectie D, nr. 4820 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2010', vastgesteld op 31 oktober 2012 en het 'Parapluplan Parkeren' dat is vastgesteld op 21 september 2017.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2010':



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2010' (ligging plangebied: rode omkadering)

'Actualisatie Boskoop - Dorp 2010'

De gronden in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en 'Water', maar er is op het betreffende perceel geen bouwvlak opgenomen. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 18-A' voor een deel van het plangebied. Binnen deze zone is de bouw van maximaal één woning toegestaan. Voor wat betreft de maximaal bebouwde vloeroppervlakte, goothoogte en bouwhoogte dienen de bepalingen uit het Welstandskader, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, in acht te worden genomen. De beoogde woning, zoals initiatiefnemer voorstelt, valt qua oppervlakte echter net buiten de kaders van deze wijzigingsbevoegdheid. Tevens voorziet de beoogde ontwikkeling in een terras aan het water. Ter plaatse van de als 'Water' bestemde gronden is een terras niet toegestaan.

Omdat de beoogde ontwikkeling van de woning met terras aan het water net niet binnen de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid past, is medewerking slechts mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sublid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

'Parapluplan Parkeren'

Om een gemeente-dekkende regeling te hebben voor parkeren is een paraplubestemmingsplan Parkeren opgenomen die verwijst naar beleidsregels voor het stellen van parkeernormen. Hiermee kan de gemeente bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik eisen blijven stellen aan het aantal parkeerplaatsen en plannen toetsen aan de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014', zoals door de raad op 28 mei 2015 is vastgesteld. In [toelichting paragraaf 4.10.1](#) wordt onderhavig plan getoetst aan de normen, zoals vastgesteld in het Parapluplan Parkeren.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de (milieu)wetgeving. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de resultaten uit de overleg- en inspraakmomenten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie betreft een onbebouwd perceel, met een totale omvang van ongeveer 550 m². Het perceel is lang in gebruik geweest als boomkwekerij. De agrarische functie is komen te vervallen, ter plaatse van de achterliggende voormalige boomkwekerijen is de nieuwbouwwijk Waterrijk in ontwikkeling.

De landschappelijke structuur bestaat uit de kenmerkende slagenverkaveling haaks op de weg, met bebouwing op de koppen van de kavels, aan de Boezemlaan gesitueerd. Het zijn vooral 'kwekerswoningen', bedrijfswoningen, en een enkele overgebleven schuur of loods achterop het perceel die het bebouwingsbeeld bepalen. De oudere kwekerswoningen zijn groot en villa-achtig, waaronder de woning naast het plangebied, aan de Boezemlaan 9.

De kenmerkende slagenverkaveling is nog duidelijk te herkennen aan de ruime kavels, met een sloot tussen de weg en de voortuin en de andere kavels. De bestaande kavel, waarop het plangebied is gelegen, wordt ook omgeven door water. In verband met het vervallen van de agrarische functie is er nu ruimte voor meer dan één woning op de ruime, groene kavel.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van het plangebied. Zichtbaar zijn de woningen met de adressen Boezemlaan 9 en 13. De toegangsweg tot het voormalige agrarische gebied is nog te herkennen. Achter het perceel zijn de woningen zichtbaar die zijn/worden gebouwd als onderdeel van de nieuwbouwwijk Waterrijk-West.



Zicht op huidige situatie plangebied (bron: [google.nl/maps](https://www.google.nl/maps), opnamedatum juli 2016)

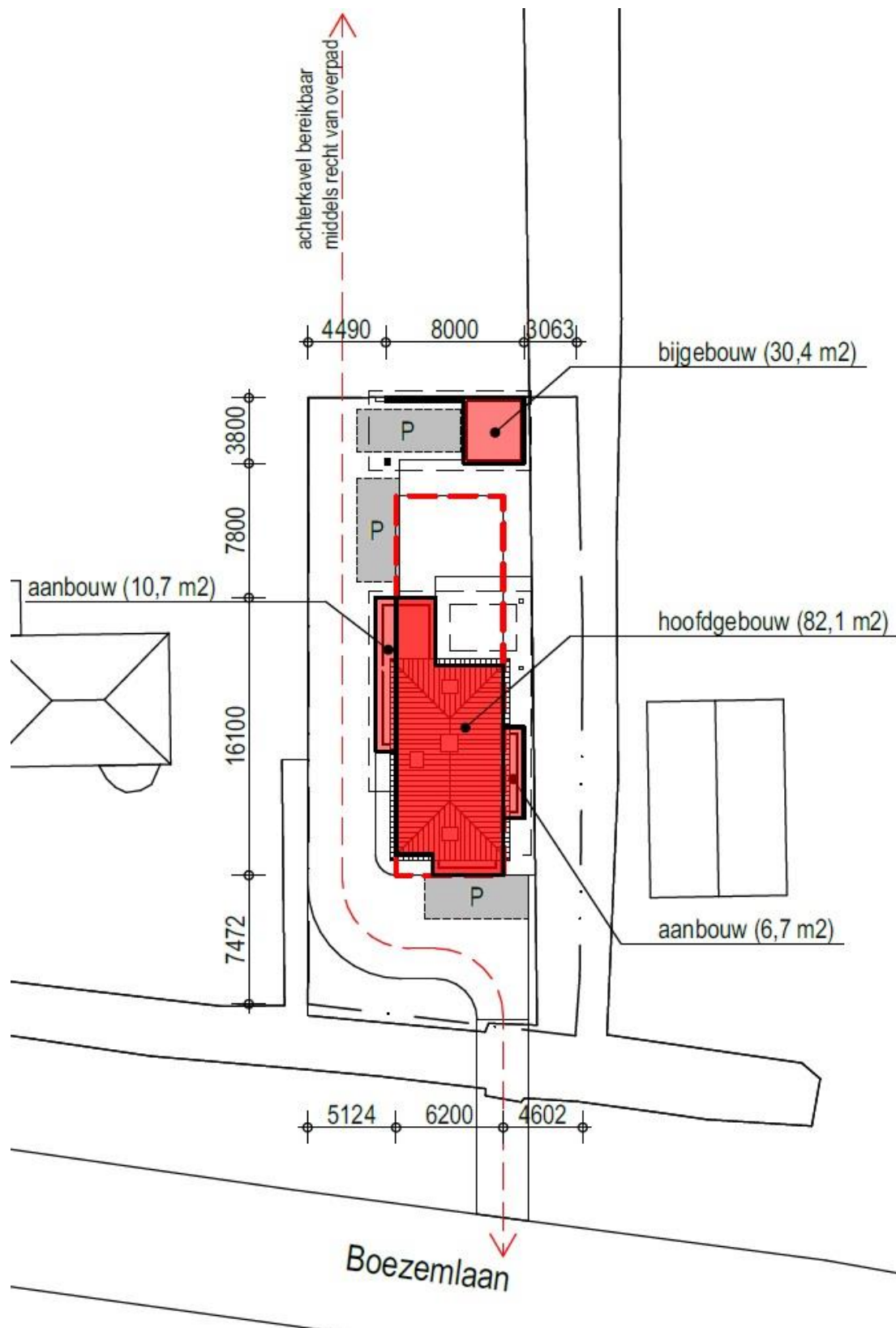
2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Boezemlaan 11 een vrijstaande woning te realiseren. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de beoogde woning. Op de situatietekening geeft de rode stippellijn het wijzigingsgebied weer, zoals in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen.

De woning bestaat uit twee lagen met kap en is ontworpen met aandacht voor detaillering, zoals balkonnetjes en speelse uitbouwen. Het ontwerp voorziet in parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals een parkeerplek onder de carport ruimte (zie tevens [toelichting paragraaf 4.10.1](#)). De bestaande inrit tot het perceel wordt

hergebruikt en leidt langs de woning naar de achterzijde van het perceel. Aan de zuidkant, aan het water, komt een terras.

Het ontwerp en de situering op de kavel houden rekening met de welstandscriteria zoals vastgesteld in het vigerend bestemmingsplan (zie: [toelichting paragraaf 3.3.3](#)). De vrijstaande woning wordt op de kop van de kavel gesitueerd, in lijn met de reeds bestaande 'kwekerswoningen', zoals bedoeld in het Welstandskader. Door de smalle woning evenwijdig aan de slagenverkaveling te situeren blijft het karakteristieke landschap beleefbaar. De ontsluiting op de Boezemlaan vindt plaats via de reeds bestaande oprit, zoals tevens geïllustreerd in het 'kavelpaspoort' van de welstandscriteria.



Situatietekening (bron: Bongers Architecten d.d. 19 januari 2017)



Plattegronden begane grond, eerste verdieping en zolder



Impressie woning, vanaf Boezemlaan



Impressie woning, achterzijde met terras tot het water

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Planspecifiek

De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktverraag of de

beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt bij 11 woningen.

Onderhavig plan betreft de realisatie van slechts één woning en is daarmee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Voorts maken de gronden waarop de ontwikkeling wordt gerealiseerd al onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied en bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om ter plaatse de bouw van een woning mogelijk te maken.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 14 december 2016 de actualisering 2016 van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Op 12 januari 2017 is deze in werking getreden. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Planspecifiek

Het realiseren van een woning binnen bestaand stedelijk gebied is een directe uitwerking van de eerste provinciale beleidslijn: beter benutten en opwaarderen van wat er is. Met het vervallen van het agrarische gebruik op de achtergelegen gronden is de ruimte vrij gekomen.

Het benutten van de ruimte door een woning te realiseren is tevens in lijn met de derde rode draad: verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe invulling gaat verloedering tegen en de woning zorgt voor meer sociale cohesie in de directe omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling van een woning aan de Boezemlaan 11 niet in strijd is met het VRM.

3.2.2 Verordening Ruimte

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Op 12 januari 2017 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening in artikel 2.1.1, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. In artikel 2.1.1 lid 2 is opgenomen wat wordt verstaan onder het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. [\[1\]](#) Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In lid 1 staat dat: 'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.'

Planspecifiek Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorgaande provinciale ladder voor duurzame verstedelijking komt grotendeels overeen met de ladder voor duurzame verstedelijking die in [toelichting paragraaf 3.1.3](#) aan de orde is gekomen. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de eisen van artikel 2.2.1 van de provinciale verordening niet vereist is. Het bepalen van de actuele behoefte van de woning binnen bestaand stedelijk gebied is tevens niet aan de orde omdat de woning reeds, via een wijzigingsbevoegdheid, is toegestaan binnen het vigerend bestemmingsplan.

3.2.3 Gebiedsprofiel Greenport regio Boskoop

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan van de gemeente. Op 15 juli 2014 is het gebiedsprofiel 'Greenport regio Boskoop' vastgesteld door Gedeputeerde Staten en vormt een handreiking om de ruimtelijke kwaliteit mee te nemen in de ruimtelijke planvorming. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt

verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 11 elementen zoals onder andere 'Sierteelt veenlandschap', 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied' en 'gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap'.

Planspecifiek

Sierteelt veenlandschap

Vanuit het element sierteelt veenlandschap volgt de aanwijzing van het plangebied als sierteelt op veen in de ondergrond. Het gebied kenmerkt zich door het netwerk van smalle, langgerekte percelen met een grote hoeveelheid sloten. Het veen in en rond Boskoop is grotendeels sterk bodemdalingsgevoelig. Bij ontwikkelingen in dit veenlandschap wordt rekening gehouden met:

- behoud van de ontginningslinten als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het veenlandschap en begrenzing van poldereenheden;
- bewaren van het karakteristieke verkavelingspatroon, waarbij lengtesloten als beeldbepalend worden beschouwd;
- het tegengaan van bodemdaling door het waterpeil hoog en constant te houden;
- Het peilbeheer en het grondgebruik buiten de sierteeltbedrijven aanpassen door het clusteren van wateropvang in gebieden met een slechte grondslag of in economisch onrendabele sierteeltgebieden.

Het plangebied ligt op een voormalige langgerekte kavel die in gebruik was ten behoeve van de sierteelt. Vanaf de Boezemlaan gezien is het karakteristieke verkavelingspatroon onaangepast. De beoogde ontwikkeling houdt de structuur in stand. Er vindt een geleidelijke overgang plaats van het sierteeltgebied naar een woongebied, waarbij de doorzichten en zichtlijnen worden behouden. Hiermee is de ontwikkeling geheel in lijn met de ambities behorende bij het sierteelt veenlandschap.

Water als structuurdrager

Het plangebied grenst grotendeels aan sloten. De zogenaamde zichtsloten hebben een belangrijke functie bij de beleving van het sierteeltgebied. Deze lengtesloten lopen door tot aan de ontginningslinten, waardoor er tussen de bebouwing door zicht is over de kavels. De beoogde ontwikkeling behoudt het doorzicht.

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

Boskoop is een dorp dat zich ontwikkelt met en tussen de sierteelt. Boomkwekerijen maken geregeld plaats voor woningbouw, zoals in onderhavig geval. Bij dergelijke ontwikkelingen gelden de volgende ambities:

- Het dorp bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp.
- Uitbreidingen te midden van de sierteelt zijn kleinschalig van opzet en kennen een verkavelingspatroon dat geënt is op de structuur van langgerekte kavels en sloten, haaks op de ontginningslinten. De woonbuurten grenzen vrijwel direct aan de naastgelegen kwekerijen.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling past binnen het gebiedsprofiel, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Welstandsnota

De Welstandsnota is in 2015 herzien waarmee het welstandsbeleid is vereenvoudigd. De welstandsnota is opgesteld als naslagwerk en bevat verschillende beoordelingskaders. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

De redelijkheid van welstand is beredeneerd aan de hand van een kwaliteitskaart. Hierop zijn waardevolle plekken en de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende gebieden in beeld gebracht. Aan de hand van deze kaart is bepaald waar welstand bij moet dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en waar een meer terughoudende inzet gepast is

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied 2B 'Dorps Woongebied'. In de dorpse uitbreidingen worden korte rijen afgewisseld met tweekappers en vrijstaande woningen in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs overwegend groene straten.

Waarde

De waarde van het dorps woongebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig en bij de vroegste en recentste inbreidingen zorgvuldig. Enkele panden en objecten zijn cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunten

Het dorps woongebied is een gebied met een regulier welstandsniveau. Het beleid is in het algemeen gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de doorgaande wegen en omringende gebieden.

Het bebouwingsbeeld is afwisselend op kleine schaal: de bebouwing varieert veelal binnen een straatlengte. Bij de advisering zijn het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik van belang.

Criteria

In de welstandsnota zijn criteria opgesteld omtrent de ligging, massa, architectonische uitwerking, materiaal en kleur, welke de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Met de uitwerking van de vrijstaande woning worden deze criteria in acht genomen. Naast de Welstandsnota is tevens een meer specifieke nota 'Welstandskader kavels Boezemlaan' uitgewerkt. [toelichting paragraaf 3.3.3](#) gaat hier nader op in.

3.3.2 Actieprogramma Duurzaamheid 2017 - 2020

Het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 is op 23 november 2017 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente.

In het duurzaamheidsprogramma is beschreven wat de ambitie van de gemeente is en wat de gemeente wil bereiken in de periode 2017 t/m 2020. Een aanzienlijk aantal duurzaamheidsprojecten is reeds in uitvoering of wordt op dit moment opgepakt. Om de duurzaamheidsambities uit het Alphen's beleid te behalen is echter

versnelling nodig. Het bestaande Actieprogramma is daarom herzien en verbreed. Het actieprogramma bestaat nu inhoudelijk uit zeven thema's:

- Energie
- Duurzaam wonen
- Duurzame mobiliteit
- Duurzaam ondernemen
- Klimaatadaptatie & Green City
- Duurzame scholen & verenigingen
- Duurzame gemeentelijke organisatie

Duurzaam wonen

Voor nieuwbouw geldt de ambitie om woningen aardgasloos aan te leggen en ten minste energieneutraal te realiseren, in het beste geval energieleverend. De energiehuishouding van de bestaande woningvoorraad van woningcorporaties en van particuliere eigenaren is verduurzaamd door energiebesparende maatregelen en zonnepanelen op daken.

Planspecifiek

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het realiseren van een vrijstaande woning aan de Boezemlaan 11 mogelijk gemaakt. Binnen het ontwerp is rekening gehouden met de duurzaamheidsambities uit het actieprogramma van de gemeente. De situering van de schoorsteen is gewijzigd zodat er een groter dakoppervlakte aan de zuidzijde ontstaat, wat gunstig is voor zonnepanelen. Daarnaast worden de mogelijkheden voor een warmtepomp onderzocht zodat het huis (aardgas loos) elektrisch kan worden verwarmd.

Voorts wordt aangesloten op de huidige wet- en regelgeving. Zo stelt het Bouwbesluit eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG). Deze norm geldt voor zowel nieuwbouw van woningen als utiliteitsbouw. Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. Voor woningen geldt een EPC-eis van 0,4. [toelichting paragraaf 4.11](#) gaat nader in op het aspect duurzaamheid.

3.3.3 Welstandskader kavels Boezemlaan 2011

In het kader van de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Waterrijk is in 2009 een bestemmingsplan vastgesteld en geactualiseerd in 2012, 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2010'. Met de ontwikkeling van deze woonwijk, aan de oostzijde van de Boezemlaan, zijn de agrarische activiteiten in het gebied komen te vervallen. De ruime kavels met voormalige kwekerswoningen zijn daarom in het bestemmingsplan aangewezen als te ontwikkelen woongebied. Om deze ontwikkeling richting te geven is het 'Welstandskader kavels Boezemlaan' vastgesteld.

In het 'Welstandskader kavels Boezemlaan' is voor het gebied ten oosten van de Boezemlaan een welstandskader opgesteld. Het welstandskader bestaat uit een kavelpaspoort en een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit per deellocatie. Het kavelpaspoort geeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de ruimtelijke kaders aan waarbinnen de planontwikkeling moet plaatsvinden. De gewenste beeldkwaliteit wordt beschreven en vertaald naar welstandscriteria waarop de bouwplannen getoetst kunnen worden.

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling valt op onderdelen net buiten de kaders van de wijzigingsbevoegdheid. De kleine aanbouw, zoals weergegeven in [toelichting paragraaf 2.2](#), valt buiten het bouwvlak. Ondanks de afwijking van het bestemmingsplan blijven de welstandscriteria van belang.

De beoogde woning wordt in het Welstandskader getypeerd als 'kwekerswoning', omdat deze net als de bestaande kwekerswoningen op de kop van de kavel aan de Boezemlaan wordt gesitueerd. De volgende welstandscriteria zijn geldig:

Plaatsing

- Voor op de kavel met vaste rooilijn;
- Voorgevel gericht op de weg;
- Vrijstaand op de kavel: langs zijkanten doorzichten mogelijke en tuin aan voor- en achterzijde van hoofdgebouw.

Massa en vorm bebouwing

- Bebouwing is individueel en afwisselend.
- Aanbrengen van variatie ten opzichte van omliggende bebouwing: twee lagen met kap.
- Rechthoekige bouwmassa's of samengestelde bouwmassa's, evenwijdig aan zijdelingse kavelgrens.
- Kap met overstek, minimaal 40 graden.
- Nokrichting haaks of evenwijdig aan perceelgrens, vast waar aangegeven.
- Alzijdig georiënteerde gebouwen met aan alle zijde ramen.
- Gevel met gaten: baksteengevel met diepe neggen.
- Evenwichtige en hiërarchische opbouw in de gevel.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het overheersende materiaal is (bak)steen.
- Verzadigde rood-bruine kleur.
- Details eventueel in andere materialen.
- Aan- en uitbouw aan achterzijde mogelijk in contrasterende kleur en materiaal.
- Dakpannen in antraciet grijs.
- Zorgvuldige detaillering met toepassing van hoogwaardige materialen.
- Detaillering en ornamenten passend bij de toegepaste architectuur stijl.

De beoogde ontwikkeling van een vrijstaande woning, twee lagen met kap en balkon, sluit aan op de bovengenoemde criteria, zoals beschreven in [toelichting paragraaf 2.2](#). Bij de verdere uitwerkingen wordt rekening gehouden met het Welstandskader.

3.3.4 Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031

De structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 is opgesteld in juni 2013. In de visie wordt het ruimtelijk beeld voor Alphen aan den Rijn in 2031 geschetst. Daarbij is niet alleen gekeken naar ruimtelijke ordening maar zijn ook componenten vanuit een sociale, maatschappelijke en economische invalshoek meegenomen. In de toekomstvisie is onderscheid gemaakt tussen de Intense Stad, de Vitale Dorpen en het Waardevol Landschap. Deze drie elementen vormen een drie-eenheid waarbij sprake is van een contrastrijk samenspel. In de toekomstvisie wordt dit als volgt verwoordt:

In 2031 is Alphen aan den Rijn een gemeente die zich onderscheidt door het contrastrijke samenspel tussen de intense stedelijkheid van Alphen aan den Rijn, de bijzondere leefmilieus in haar vitale dorpse kernen en het grote economische en recreatieve potentieel van een waardevol landschap.

Water en groen zijn beeldbepalende elementen die de basis vormen voor een duurzame, economische en ruimtelijke ontwikkeling en een aantrekkelijke leefomgeving. Binnen de gemeente is er een sterke fysieke en programmatische relatie tussen stad en buitengebied met attractieve en toegankelijke groen- en waterstructuren.

Planspecifiek

Specifiek voor dorpen zoals Boskoop geldt de uitdaging om ruimtelijke en maatschappelijke wensen zoals woningbouw zorgvuldig af te wegen in relatie tot de schaalgrootte en identiteit van het dorp; rekening houdend met de aanwezige cultuurhistorie van het gebied. Het ontwikkelkader voor dorpsontwikkeling vormt de leidraad om gewenste ruimtevraag zorgvuldig in te passen. Voor de transformatie van het sierteeltgebied zijn de uitgangspunten van het aspect 'waardevol landschap' van belang; het open landschap blijft behouden, zonder aantasting van het unieke verkavelingspatroon van het landschap.

De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten zoals beoogd in de structuurvisie. De woning wordt volgens de in [toelichting paragraaf 3.3.3](#) beschreven welstandscriteria gerealiseerd en draagt bij aan het behoud van het 'waardevol landschap'.

3.3.5 Visie Boskoop 2017

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 15 juni 2017 de visie 'Boskoop, Een ruimtelijk kwaliteitskader' vastgesteld, met als doel de identiteit van de kern te behouden en de kwaliteit van woningbouwontwikkelingen te verbeteren.

Met dit kader wordt de Boskoopse identiteit gewaarborgd, als het om de ruimtelijke kwaliteit gaat. Het maakt het versterken van de ruimtelijke identiteit van het dorp, de verduurzaming van woongebieden en woningvoorraad mogelijk. Daarnaast draagt het bij aan (tijdelijk) gebruik van leegstaand vastgoed en braakliggend terrein, het verbeteren van de aansluiting van het woningaanbod op de woningbehoefte, en het benutten van de water- en groenstructuren.

Kwadrant III: onderscheidende woonkwaliteit

Het gestelde doel, het versterken van de identiteit en de kwaliteit van woningbouwontwikkelingen, vraagt om maatwerk. Boskoop wordt daarom in het ruimtelijk kwaliteitskader opgedeeld in drie gebieden met in totaal negen karakteristieke ruimtelijke kwadranten. De beoogde ontwikkeling van een vrijstaande woning valt in het ruimtelijk kwaliteitskader binnen 'kwadrant III onderscheidende woonkwaliteit', waarmee het onderdeel is van de nieuwbouwontwikkeling Waterrijk West. De kansen zijn:

Kansen:

1. Realiseren van een echt onderscheidend woonmilieu.
2. Zichtbaar maken oorspronkelijke kavelstructuur van Boskoop.
3. Verbeteren woon- en leefkwaliteit Zijde.
4. Behoud en herinvulling beeldbepalende panden, zoals de Watertoren.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de kansen 1 en 2. De vrijstaande woning onderscheidt zich ten opzichte van de andere nieuwbouw in het Waterrijk West en sluit meer aan bij het historische karakter van de kwekerswoningen. Bij de situering op de kavel wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke kavelstructuur die het gebied kenmerkt. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de doelstellingen uit de visie 'Boskoop, Een ruimtelijk kwaliteitskader'.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In een ruimtelijke onderbouwing moet aandacht worden besteed aan milieu- en omgevingsaspecten. Van belang is te weten of een planvoornemen in overeenstemming is met wettelijke normen. Er wordt aandacht besteed aan de volgende thema's:

1. milieueffectenrapportage;
2. waterhuishouding;
3. archeologie en cultuurhistorie;
4. bodem
5. geluid;
6. luchtkwaliteit;
7. ecologie
8. milieuzonering;
9. externe veiligheid;
10. verkeer en parkeren;
11. duurzaamheid.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 woningen of meer. Omdat het in dit geval slechts om één wooneenheid gaat, is een m.e.r.-beoordeling niet vereist en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In het kader van dit ruimtelijk plan zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een

ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Water

4.2.1 Generiek beleid

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 21e 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 21e 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 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 deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Visie op Water Alphen aan den Rijn (2017)

In de Visie op Water maakt de gemeente Alphen aan den Rijn de wateropgaven op korte, middellange en lange termijn inzichtelijk. De watervisie geeft de potentie van het vaarwegennetwerk weer en geeft aan hoe de gemeente het vaarwegennetwerk beter kan benutten. Aan de hand van een drietal 'Realisatiescenario's' wordt de keuze voorgelegd op welke wijze het streefbeeld tot stand komt en welke projecten daarvoor noodzakelijk zijn. Door van de watervisie kan de gemeente een gedegen afweging maken op welke wijze ze de (financiële) verantwoordelijk wil nemen voor de vaarwegen en bijbehorende kunstwerken.

4.2.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn:

1. veiligheid tegen overstromingen;
2. voldoende water;
3. gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

De taken en bevoegdheden van het hoogheemraadschap op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

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

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

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.

Planspecifiek

In het kader van de beoogde ontwikkeling van een vrijstaande woning aan Boezemlaan 11 te Boskoop heeft er overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Watercompensatie

De totale oppervlakte van het plangebied is circa 225 m². Een groot deel van deze gronden betreft water en blijft water in de toekomstige situatie. Daarmee is een toename van meer dan 500 m² aan verharding uitgesloten, waarmee het aspect grondwater niet in gevaar komt. Watercompensatie is niet noodzakelijk.

Riolering en afkoppeling

Het hemelwater zal via de omliggende sloten en de voortuin in de bodem infiltreren. Er zal geen gebruik gemaakt worden van uitlopende bouwmaterialen. Het Hoogheemraadschap adviseert dat het (met name voor de waterkwaliteit) het beste zou zijn als het afvloeiende dak- en verhard oppervlakwater zou worden afgevoerd naar het uiterste eind van de doodlopende watergang die direct noordelijk tegen het plangebied aan ligt.

Ter plaatse van de Boezemlaan ligt een drukriolering. Voor het huishoudelijk afvalwater wordt hierop aangesloten.

Watergangen

Zoals zichtbaar op onderstaande afbeelding is het plangebied omgeven door watergangen en ligt het plangebied deels binnen de bijbehorende beschermingszone.

In het plan is demping niet aan de orde. Indien op enige manier alsnog een demping wordt aangebracht dient deze te worden gecompenseerd en dient dit werk bij het Hoogheemraadschap van Rijnland te worden gemeld. Dit geldt tevens wanneer de toerit die thans aanwezig is, wordt gewijzigd.

Omdat de beoogde woning een terras aan het water krijgt, binnen de beschermingszone van de watergang, is er contact geweest met het hoogheemraadschap. Ten behoeve van het terras worden er geen palen in de grond geslagen, waarmee het werk niet vergunningsplichtig is.



Uitsnede legger oppervlaktewater Hoogheemraadschap van Rijnland

Conclusie Hoogheemraadschap van Rijnland

Zonder demping, grondwateronttrekking en werken aan de toerit is dit plan niet vergunningplichtig en kan het zonder bericht aan het Hoogheemraadschap van Rijnland worden uitgevoerd. Op basis van het bovenstaande wordt een positief wateradvies gegeven op het bouwplan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

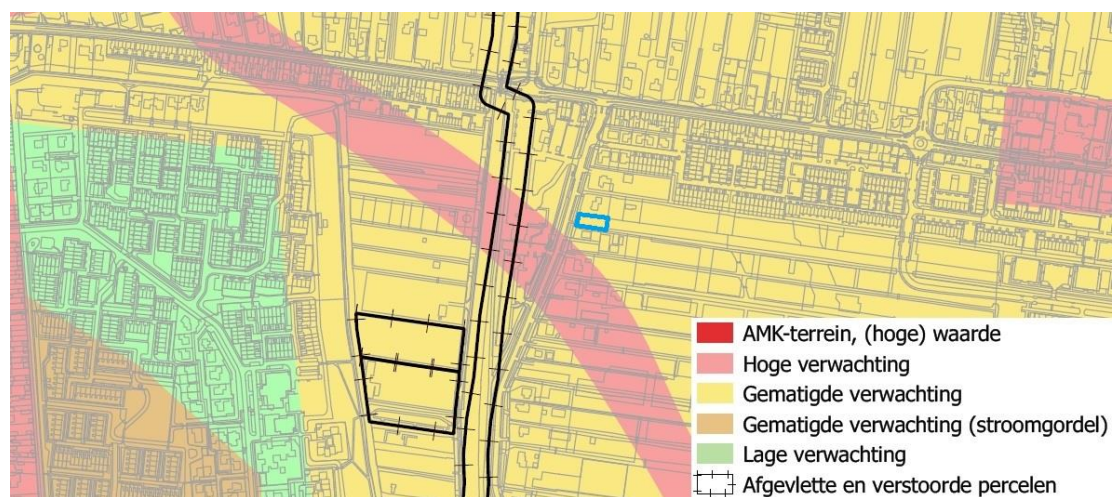
In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Archeologie

In het kader van het vigerend bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2010' heeft er een Archeologische Quicksan plaatsgevonden (The Missing Link, d.d. 22 maart 2011, nr. 1544). Hieruit blijkt dat er voor een groot deel van de Boezemlaan een hoge archeologische verwachting geldt. Voor een kleiner gedeelte van de Boezemlaan, het noordoostelijke gedeelte, geldt een lage archeologische verwachting. Dit is tevens de locatie waar het plangebied binnen ligt. Archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege worden gelaten.

Desalniettemin is de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart van de gemeente Alphen aan den Rijn geraadpleegd. Zoals zichtbaar op navolgende afbeelding valt onderhavig plangebied binnen gronden met een gematigde archeologische verwachting, waaruit tevens kan worden geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



Uitsnede Archeologische Waarden- en verwachtingenkaart Gemeente Alphen aan den Rijn (2017), plangebied in blauwe kader

Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke toevalsvondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Mocht er sprake zijn van toevalsvondsten dient men dit te melden bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

Het verloop van de geschiedenis van Boskoop heeft veel te maken met het feit dat het dorp op een gebied met een dikke veenlaag ligt. De veenmoerassen die op de plaats van het huidige Boskoop waren gelegen werden in de 12e eeuw in cultuur gebracht door middel van cope-ontginning. De gecultiveerde gronden werden bewerkt. Vanouds beschouwt men de bodem onder Boskoop als bijzonder geschikt voor de boomteelt. Eeuwenlang heeft Boskoop zich met name toegelegd op de teelt van fruit en fruitbomen. Later is de regio zich steeds meer gaan specialiseren in boomkwekerijen met sierteelt, zoals het geval was rond het plangebied.

In verband met de bouw van de nieuwbouwwijk Waterrijk heeft in en rond het plangebied de sierteelt plaats gemaakt voor woningbouw. Ondanks het vervallen van de agrarische functie, zijn er vele kenmerken die herinneren aan de agrarische cultuurhistorie. De slagenverkaveling die tot stand kwam dankzij de cultivering van de veenmoerassen in de 12e eeuw is tot op heden zeer herkenbaar in het landschap. Mede dankzij de in [toelichting paragraaf 3.3.3](#) beschreven welstandscriteria worden deze karakteristieken zoveel mogelijk gewaarborgd. Onderhavige ontwikkeling draagt hieraan bij door de slagenverkaveling zichtbaar te houden en de woning evenwijdig aan het water te situeren.

4.4 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling van een woning vindt plaats op gronden die reeds zijn bestemd als 'Wonen'. Hier zal een woonbestemming blijven, er vindt hier geen bestemmingswijziging plaats naar een strenger bodemgebruik. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Desalniettemin is gekeken naar het vigerend bestemmingsplan en het aspect 'bodem'.

Het vigerend bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2010' betreft de actualisatie van het bestemmingsplan 'Boskoop Dorp', waar tevens naar wordt verwezen. In het kader van de beoogde ontwikkelingen in en rond het plangebied zijn verschillende omgevingsonderzoeken uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting](#)), waaronder voor het milieuaspect 'bodem'. Op de Boezemlaan 9 is een bodemonderzoek uitgevoerd. Onderhavig plangebied was in het verleden onderdeel van deze gronden. Het volgende werd toen geconcludeerd:

Tijdens voorgaand onderzoek is rond de tank zintuiglijk een olieverontreiniging waargenomen. Naar aanleiding hiervan heeft de tankeigenaar een aanvullend onderzoek laten uitvoeren. De grond rond de tank is zintuiglijk licht tot matige oliegeur. Het zintuiglijk sterkst verontreinigde grondmonster is licht verontreinigd met minerale olie. Er is een zeer beperkte verontreiniging met minerale olie. Er is vermoedelijk geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De bodem binnen onderhavig plangebied is in gebruik geweest als toegangsweg tot de achtergelegen kwekerijen. Met het verdwijnen van de agrarische bedrijvigheid is het plangebied in onbruik geraakt. De verwachting is dat er tussentijds geen veranderingen hebben plaatsgevonden in de bodemkwaliteit.

4.5 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. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

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, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning en betreft daarmee een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gesitueerd aan de Boezemlaan en in de nabijheid van de Voorofscheweg. Voor beide wegen geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Aangezien 30 km wegen en woonerven geen geluidzone hebben, is wettelijk onderzoek niet verplicht.

De Boezemlaan wordt ontsloten via de Zijde, waar een snelheidsregime van 50 km/u geldt, waarmee sprake is van een geluidzone van 200 m aan weerszijden. De afstand tot het plangebied betreft circa 150 meter.

Uit het Regionale Verkeers- en milieumodel Midden-Holland van de Omgevingsdienst Midden-Holland voor het jaar 2027 blijkt het volgende: voor de gezoneerde wegen (50 km/uur of meer) wordt er zonder aftrek conform artikel 110g Wgh 47 dB op de perceelgrens berekend, inclusief aftrek wordt dat 42 dB. Deze geluidbelasting is ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het aanvragen van een hogere waarde is niet noodzakelijk omdat de Wgh niet van toepassing is.

Spoorweglawaaï

Op een afstand van circa 120 meter bevindt zich de Spoorlijn Gouda - Alphen aan den Rijn en valt daarmee buiten de wettelijke onderzoekszone van 100 meter.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan omvat geen strijdigheden met de Wet geluidhinder en is in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet strijdig op het gebied van geluid (akoestiek). Het aspect wegverkeers- en spoorweglawaaï vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning. Het project is aan te merken als een project van "niet in betekenende mate". Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Desalniettemin is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&M en RIVM) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de achtergrondconcentraties over 2016 van fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5}) over 2015 blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de locatie ruim voldoende is.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd (Blom Ecologie, 5 januari 2018, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat:

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Boezemlaan 11 te Boskoop leidt aannemelijk niet tot aantasting van beschermde gebieden en beschermde natuurwaarden. Tijdens de uitvoering dient echter rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van algemene broedvogels, rugstreeppad, ongewervelden en zoogdieren. De aanwezigheid van overige beschermde soorten (Wnb art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Boezemlaan 11 te Boskoop is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het terrein ongeschikt houden voor rugstreeppadden (bijv. voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

4.8 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen

Planspecifiek

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de realisatie van een woning aan de Boezemlaan mogelijk gemaakt. Het plangebied is omgeven door gronden met de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen'. Er zijn geen bedrijven aanwezig, of toegestaan in een straal van 250 meter rond het plangebied.

Woonzorgcomplex

Aan de overzijde van de Boezemlaan is een woonzorgcomplex gelegen. In dit zorgcomplex kunnen 68 ouderen terecht die met verzorging hier goed kunnen wonen. Daarnaast zijn er appartementen voor 31 bewoners die vanwege hun dementie verpleeghuiszorg nodig hebben. Ook heeft het centrum 31 verpleeghuisappartementen voor mensen met lichamelijke beperkingen. Er zijn 3 appartementen beschikbaar voor kortdurende opname.

Verpleeghuizen (SBI 871) vallen volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG onder milieucategorie 2. Hierbij geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen beoogde woning en het zorgcentrum bedraagt meer dan 30 meter.

Conclusie

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het realiseren van een woning een passende ontwikkeling op deze locatie betreft. In onderhavig plan gaat het om de ontwikkeling van een woonfunctie nabij een woonzorgcomplex. De verwachting is dat deze activiteiten geen belemmering ondervinden van elkaar.

4.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen ($>1.500 \text{ m}^2$). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Bij het groepsrisico (GR) is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant

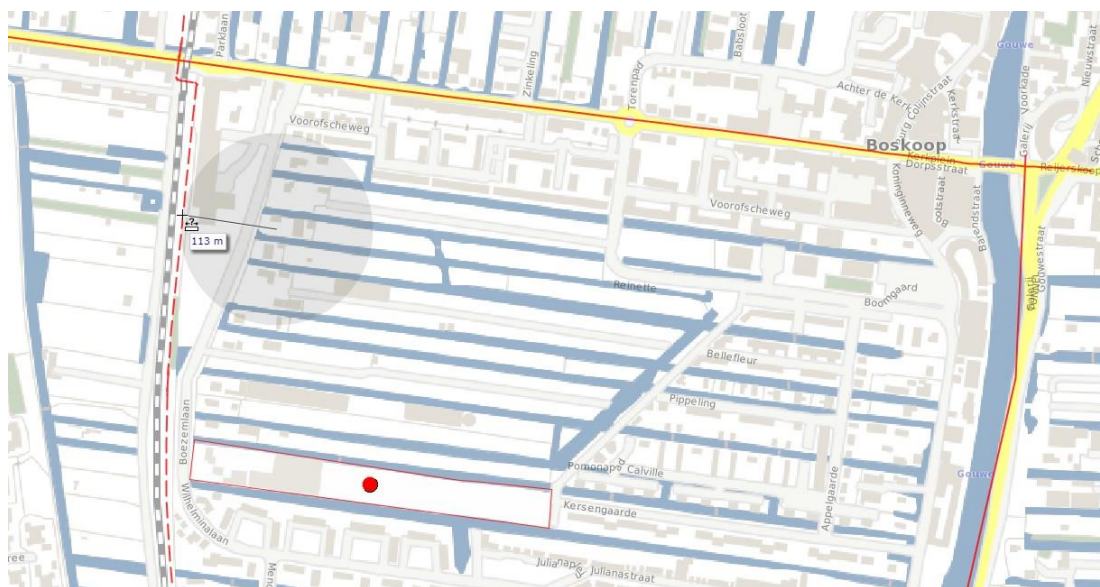
groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Planspecifiek

Op de risicokaart kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, transportroutes en/of belangrijke buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Buisleiding

Op circa 110 meter ten westen van het plangebied loopt een Buisleiding van de Gasunie. Rondom de aardgastransportleiding is conform artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) een vastgestelde belemmeringenstrook aanwezig van 5,0 m aan weerszijden van het hart van de leiding. Binnen deze belemmeringenstrook gelden, in verband met het plaatsgebonden risico, beperkingen ten aanzien van het gebruik van de gronden ter bescherming van de aardgastransportleiding. Binnen de contour mogen geen kwetsbare objecten voorkomen. Daarmee is het plaatsgebonden risico voor (beperkt) kwetsbare objecten lager dan 10-6/ jaar en wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico uit het Bevb. De beoogde woning wordt buiten deze contour gerealiseerd. Het groepsrisico neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling nauwelijks toe.

Gezien de afstand, het feit dat het woonzorg centrum zich op veel dichtere afstand tot de leiding bevindt en het aantal personen in het plangebied dat nauwelijks toe zal nemen, leidt de ontwikkeling niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Transport gevaarlijke stoffen

De Zijde (N455), 150 meter ten noorden van het plangebied, is een transportroute voor gevaarlijk stoffen. De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour. Er geldt een risicocontour risicoafstand (PR 10^{-6}) van 0 meter. Het plangebied is, in verband met het transport van LT2 (licht toxische vloeistoffen), wel binnen de onderzoekszone van het groepsrisico gelegen. De beoogde ontwikkeling zal het groepsrisico zeer beperkt verhogen.

Bij een incident met toxische stoffen op de N455 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Risicovolle Bevi-inrichting

Circa 300 meter ten zuiden van het plangebied is Boomkwekerij [REDACTED] B.V. gevestigd. Omdat er een opslag van propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas aanwezig is op dit terrein geldt er een plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) risicocontour van 10 meter. De beoogde ontwikkeling vindt ruim buiten deze risicocontour plaats. De bouw van een extra woning leidt niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde het groepsrisico.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid zijn en het plan in dit kader uitvoerbaar is.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.10.1 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

In het Welstandskader kavels Boezemlaan (2011), zoals beschreven in [toelichting paragraaf 3.3.3](#), is vastgesteld dat voor nieuwe woningen aan de Boezemlaan geldt dat er zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Daar waar de kavels heel smal zijn, wordt volstaan met twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Aan de noordwestzijde is voor bezoekers dubbelgebruik van de parkeerplaatsen behorende bij het verzorgingshuis mogelijk.

De gemeente heeft een Parapluplan Parkeren (2017) opgesteld. Hierin zijn parkeernormen vastgelegd die de basis vormen voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de gemeente Alphen aan den Rijn. De vastgestelde parkeernorm per woning bedraagt 2,2 parkeerplaatsen, waarvan 0,3 voor bezoekers.

Planspecifiek

Parkeernorm Welstandskader

Het plangebied betreft een zeer smalle kavel aan de noordzijde van de Boezemlaan, daarmee wordt (volgens het Welstandskader) volstaan met twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Aan de achterzijde van de woning wordt een carport gerealiseerd. Tevens zal er nog een parkeerplaats op het erf komen, achter de woning. Daarmee voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Parkeernorm Parapluplan Parkeren

De parkeernorm betreft 2,2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. Een tuinparkeerplaats/carport geldt als 0,8 pp. Bij 2 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn er dus 1,6 (reken)parkeerplaatsen, waarmee de beoogde ontwikkeling voldoet als bezoekers elders parkeren. Op de Boezemlaan kan niet worden geparkeerd. Bezoekers kunnen parkeren op het parkeerterrein bij het appartementengebouw Boezemlaan 10 t/m 94 (loopafstand circa 75 meter). Bij deze 43 woningen zijn 66 parkeerplaatsen. Er is voldoende vrije parkeerruimte (bezetting in de nacht circa 50%).

Conclusie

Met twee parkeerplaatsen op eigen terrein en de mogelijkheid voor parkeren op het parkeerterrein van het nabij gelegen appartementengebouw, voorziet de beoogde ontwikkeling in voldoende parkeerplaatsen.

4.10.2 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kengetallen uit publicatie 317 van het CROW (zie tabel). De beoogde ontwikkeling van een woning levert een verkeersgeneratie op van 8,2 motorvoertuigen per etmaal. Tevens vindt de ontwikkeling plaats op een perceel ter plaatse van een voormalige ontsluitingsweg van een kwekerij. De verkeersgeneratie die het bedrijf jaren lang veroorzaakte is komen te vervallen.

De Boezemlaan is te typeren als een buurtontsluitingsweg. Een buurtontsluitingsweg kent, volgens het ASVV, een wegcapaciteit van ongeveer 6.000 motorvoertuigen per etmaal. De verwachting is dat de Boezemlaan over voldoende capaciteit beschikt om de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling op te vangen.

ontwikkeling	crow aansluiting	aantal	verkeersgeneratie per etmaal (matig stedelijk, rest bebouwde kom)	totaal
woning	koop, vrijstaand	1	8,2	8,2

4.11 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

Energie (EPC)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2015 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,4. In 2020 wordt deze verder aangescherpt en streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltype. Per 1 januari 2018 geldt een maximale totale schaduwprijs van 1,0€ / m² bvo.

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanaf 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

Provinciaal energiebeleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied. Ten aanzien hiervan geldt dat bij de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Gemeentelijk energiebeleid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. De gemeente benadert en stimuleert woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, architecten en aannemers om aan de richtlijnen van Duurzaam Bouwen te voldoen. Het software instrument 'GPR-Gebouw' wordt gratis ter beschikking gesteld door de

Gemeente, via de ODMH. Dit instrument ondersteunt de realisatie van duurzaam bouwen. Het programma berekent hoe gebouwen (woningen, kantoren en scholen) presteren op energieverbruik, milieubelasting, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en maakt keuzemogelijkheden inzichtelijk. Het resultaat wordt in cijfers van 1 tot 10 uitgedrukt. Bij nieuwbouw is energie efficiënte (en koolstofarme) energievoorziening het uitgangspunt. De gemeentelijke ambitie is een GPR-score van 7.0.

In [toelichting paragraaf 3.3.2](#) is het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 van de gemeente Alphen aan den Rijn beschreven, welke leidend is voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente. Voor nieuwbouw geldt de ambitie om woningen aardgasloos aan te leggen en ten minste energieneutraal te realiseren, in het beste geval energieleverend. De energiehuishouding van de bestaande woningvoorraad van woningcorporaties en van particuliere eigenaren is verduurzaamd door energiebesparende maatregelen en zonnepanelen op daken.

GPR Gebouw

Bij planontwikkeling wordt geadviseerd om de aanvrager een GPR-berekening te laten uitvoeren. GPR Gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapportcijfer te geven op

vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij geldt, hoe hoger het cijfer, hoe duurzamer het gebouw. Door de GPR Gebouw in te vullen wordt meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. GPR Gebouw kan ook gebruikt worden om bestaande woningen en gebouwen te verduurzamen. Na invoering van gegevens in GPR Gebouw betreffende de woningen worden prestaties zichtbaar op de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Planspecifiek

De gemeente Alphen aan den Rijn streeft naar duurzame ontwikkelingen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij dit streven. Qua duurzaamheid is in het plan nu opgenomen dat de EPC voldoet aan de norm van 0,4, conform het bouwbesluit. Hiermee wordt in de basis voldaan aan de geldende EPC eis.

Binnen het ontwerp is aandacht besteed aan de GPR. Met behulp van het door de gemeente aangeboden software instrument 'GPR-Gebouw' wordt het toekomstige energieverbruik berekend. In de aanvraag omgevingsvergunning zal de GPR score inzichtelijk worden gemaakt. Daarmee is voor een ieder helder hoe de verschillende thema's scoren.

Binnen het ontwerp is tevens rekening gehouden met de duurzaamheidsambities uit het actieprogramma van de gemeente. De situering van de schoorsteen is gewijzigd zodat er een groter dakoppervlakte aan de zuidzijde ontstaat, wat gunstig is voor zonnepanelen. Daarnaast worden de mogelijkheden voor een warmtepomp onderzocht zodat het huis (aardgas loos) elektrisch kan worden verwarmd.

5 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende omgevingsvergunning maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met deze buitenplanse omgevingsvergunning een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Op 29 juni 2017 is de Nota Bovenwijkse Voorzieningen vastgesteld. Deze nota geeft inzicht in de wijze hoe de gemeente omgaat met het kostenverhaal en bijdragen voor (bovenwijkse) voorzieningen en vormt daarmee het kader voor bestaande en nieuwe initiatieven. Op basis van de geprognosticeerde kosten, het nieuwbouwprogramma, beoogde planning, en rekening houdende met rente- en inflatie-invloeden bedraagt de bijdrage per woning (equivalent) € 3.030,- (prijsspeil 01-01- 17). Deze bijdrage per nieuw te bouwen woning dient door de exploitant aan de gemeente te worden betaald op het moment van afgifte omgevingsvergunning.

De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld.

De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. De ruimtelijke onderbouwing is hierdoor financieel uitvoerbaar.

6 Overleg & inspraak

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

Voetnoten

¹ Op dit moment is er een nieuwe Verordening Ruimte in voorbereiding. In deze verordening zal de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking niet meer van toepassing zijn.