

Ruimtelijke onderbouwing

Boezemlaan 21 Boskoop



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. BESCHRIJVING PROJECTGEBIED	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.1.1 Landschappelijke structuur	6
2.1.2 Plangebied en directe omgeving	6
2.2 Nieuwe situatie	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit	12
3.2.2 Verordening ruimte 2014	13
3.2.3 Gebiedsprofiel Greenport, regio Boskoop	13
3.2.4 Provinciaal milieubelang	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031	15
3.3.2 Visie Boskoop 2017	15
3.3.3 Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020	16
3.3.4 Welstandsnota	17
3.3.5 Welstandskader Achterkavels Boezemlaan Boskoop	18
4. RANDVOORWAARDEN EN MILIEUASPECTEN	21
4.1 Bodem	21
4.2 Geluid	21
4.3 Luchtkwaliteit	23
4.4 Externe veiligheid	24
4.5 Water	26
4.5.1 Waterbeleid Hoogheemraadschap van Rijnland	26
4.5.2 Waterbeleid Gemeente Alphen aan den Rijn	27
4.5.3 Bestaand watersysteem	27
4.5.4 Toekomstig watersysteem	28
4.6 Ecologie	29
4.7 Archeologie	31
4.8 Cultuurhistorie	32
4.9 Bedrijven en milieuzonering	32
5. UITVOERBAARHEID	34
5.1 Economische uitvoerbaarheid	34

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5.2.1 Vooroverleg	34
5.2.2 Terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning	34

BIJLAGEN

1. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (Planovision; 10 november 2018)
2. Besluitgebied
3. Quicksan flora en fauna (Econsultancy; 4 september 2018)
4. Aanvullend onderzoek ringslang en alpenwatersalamander (Econsultancy; 25 oktober 2018)
5. Verkennend bodemonderzoek (Hoste Milieutechniek BV; 17 juli 2017)
6. Aanvullend bodemonderzoek (Hoste Milieutechniek BV; 6 september 2017)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van het perceel Boezemlaan 21 te Boskoop is voornemens om op de achterzijde van dit perceel een nieuwe woning te realiseren. De geplande woning past niet rechtstreeks binnen het geldende bestemmingsplan.

De gemeente Alphen aan den Rijn is voornemens om voor de bouw van de woning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan door hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning is dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten. Het voorliggende document voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het achterste deel van het perceel Boezemlaan 21 te Boskoop, kadastraal bekend, gemeente Boskoop, sectie D, nummer 4149 (gedeeltelijk). Dit perceel is gelegen aan de weg Boezemlaan, centraal gelegen in de bebouwde kom van de kern Boskoop.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de nieuw te creëren perceelsgrens met de bestaande woning op dit perceel. Aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de omliggende watergangen.



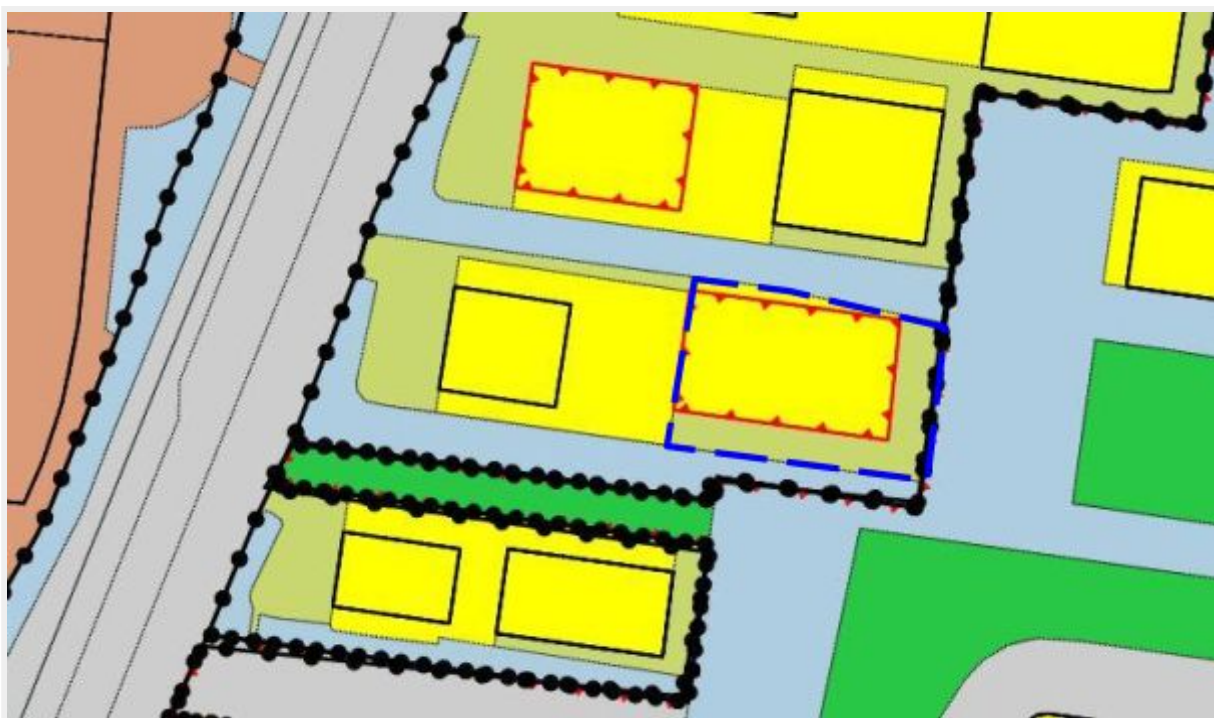
Figuur 1 Ligging plangebied



Figuur 2 Begrenzing plangebied (rood)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2010' van de voormalige gemeente Boskoop dat op 15 december 2011 is vastgesteld.



Figuur 3 Verbeelding vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (blauwe streepjeslijn)

Het plangebied heeft in dit plan voor het grootste deel de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. Deze gronden zijn enkel bedoeld voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde hoofdgebouwen. Het plangebied heeft voor een deel ook de bestemming Tuin. Deze gronden zijn enkel bestemd voor tuin en bijbehorende gebouwen (erkers) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen deze bestemming ligt de gebiedsaanduiding 'wijzigingsgebied wro-zone-wijzigingsgebied 18-6'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen de daar opgenomen bestemmingen wijzigen in Wonen, Tuin, Groen, Water, Verkeer en Verkeer-Verblijf, waarbij geldt dat:

1. Het bepaalde omtrent maximaal bebouwd vloeroppervlakte, maximale goothoogte en maximale bouwhoogte als opgenomen in het Welstandskader (Achterkavels Boezemlaan), zoals als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, voor de locatie in acht dienen te worden genomen;
2. Per deel-wijzigingslocatie (A, B en 1, 2, 3, 6, 10, 12 en 13) maximaal één woning mag worden gebouwd.

Hoewel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de bouw van een woning op onderhavig perceel heeft aanvrager er voor gekozen een omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteiten bouwen en strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). Reden hiervoor is de inwerkingtreding van de Wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet (voortgang energietransitie) per 1 juli 2018. Aangezien onderhavige aanvraag voor deze datum is ingediend, is de mogelijkheid van een gasaansluiting niet op voorhand uitgesloten. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van deze afwijkingsprocedure, die voorziet in het planologisch-juridisch kader om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving omschreven. Vervolgens is in dit hoofdstuk ook de beoogde situatie van het voorgenomen bouwplan aangegeven. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante, bestaande beleid op zowel rijks-, provinciaal-, regionaal als gemeentelijk niveau. Daarna is in hoofdstuk 4 het beoogde bouwplan getoetst aan diverse milieuaspecten en randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt kort ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project.

2. BESCHRIJVING PROJECTGEBIED

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Landschappelijke structuur

Het dorp Boskoop heeft de karakteristieke kenmerken van een dorp in een veenontginningsgebied; een raster van lintbebouwingen, de slagenverkaveling en de ruime aanwezigheid van water. De gronden tussen de wegen met lintbebouwing bleven nog lang in gebruik als teeltgronden. De eerste planmatige uitbreidingen ontstonden door een of enkele smalle kavels te bebouwen. Zo ontstonden smalle woonbuurtjes. Pas na 1960 vonden meer grootschalige woonuitbreidingen plaats tussen de linten.

2.1.2 Plangebied en directe omgeving

De slagenverkaveling in het veenontginningsgebied heeft niet overal dezelfde richting. In het zuidelijk deel van Boskoop heeft de ontginning plaatsgevonden vanaf wegen langs de Gouwe en parallel aan de Gouwe (Noordeinde, Zuidwijk). De kavelrichting is hier oost-west, haaks op de noord-zuid georiënteerde ontginningsassen. Op de koppen van de kavels vestigden zich de boeren en tuinders. Door de smalle kavels zijn de boerderijen in de lengterichting van de kavel gesitueerd en is de kopse kant aan de weg de fraaie voorgevel geworden. De slagenverkaveling van smalle percelen en brede sloten loodrecht op wegen en vaarten is cultuurhistorisch karakteristiek, evenals de profielen van de oorspronkelijke ontginningswegen en de vele bruggen en bruggetjes. Dit beeld is nog goed te ervaren vanaf een aantal wegen en vaarten. Op de perceelkoppen van de aangrenzende erven komt monumentale en/of karakteristieke bebouwing en beplanting voor. De Boezemlaan sluit op hoofdlijnen aan op dit karakteristieke beeld.

De Boezemlaan valt binnen het gebied 'boomteeltgebied' die als volgt wordt beschreven: Een groot deel van het buitengebied met de geschikte veengronden, bestaat uit boomkwekerijen. De landschappelijke structuur bestaat uit de kenmerkende slagenverkaveling haaks op de weg, met bebouwing op de koppen van de kavels, aan de weg (het historische bebouwingslint) gesitueerd. Het zijn vooral 'kwekerswoningen', bedrijfswoningen en bijgebouwen, loodsen en kassen, op de kwekerijen die het gevarieerde bebouwingsbeeld bepalen. De oudere kwekerswoningen zijn groot en villa-achtig, het zijn voorbeelden van vroegere bouwstijlen en er is sprake van buitenlandse architectuurinvloeden. De nieuwere woningen zijn meestal ook groot en vrijstaand, met veel aandacht voor de detaillering. Alle stijlen en leeftijden komen naast elkaar voor. De plaatsing midden op een ruim kavel in het groen, met vaak een sloot tussen weg en voortuin, zorgt voor een representatief en aantrekkelijk aanzien. Er is een grote verscheidenheid in kleur- en materiaalgebruik, waarbij natuurlijke materialen en een terughoudend kleurgebruik de boventoon voeren.



Figuur 4 Luchtfoto perceel Boezemlaan (de kassen achterop het perceel zijn reeds gesloopt, de begroeiing centraal op het perceel is in februari 2018 verwijderd)



Figuur 5 Huidige aanblik van het perceel

De woningen aan de Boezemlaan zijn te karakteriseren als kwekerswoningen. Ten opzichte van de in het welstandskader (Achterkavels Boezemlaan) beschreven kenmerken van kwekerswoningen is de variatie aan de Boezemlaan beperkt. Het zijn bijna allemaal eenvoudige woningen van één laag en een kap hoog. De kap is een zadeldak met een helling van 45 graden of minder, uitgevoerd in grijze of bruin-rode pannen. De gevel is van baksteen, in een gele tint, enkele woningen hebben een accent van hout. Boezemlaan nummer 9 is hierop een uitzondering: deze is twee lagen met een kap hoog, van rode steen en in het type 'notariswoning'. De woningen die aan de Boezemlaan kunnen worden toegevoegd sluiten in kleur en bouwhoogte op deze woning aan, terwijl de kap familie is van de overige woningen. Hierdoor ontstaat meer variatie, kenmerkend voor de linten met kwekerswoningen, terwijl het geheel een stedenbouwkundig ensemble blijft. De woningen zijn baksteen volumes met de ramen als gaten daarin. Alle woningen staan onder een hoek aan de Boezemlaan; hierdoor springen woningen ten opzichte van elkaar naar voren/ achteren waardoor de individualiteit van de woning wordt benadrukt. De nieuwe woningen aan de Boezemlaan passen in dat beeld. Daarom is een vaste rooilijn aangegeven en mag in de voortuin niet gebouwd worden. De bebouwing staat op de kavel met aan weerszijden doorzichten naar achter.

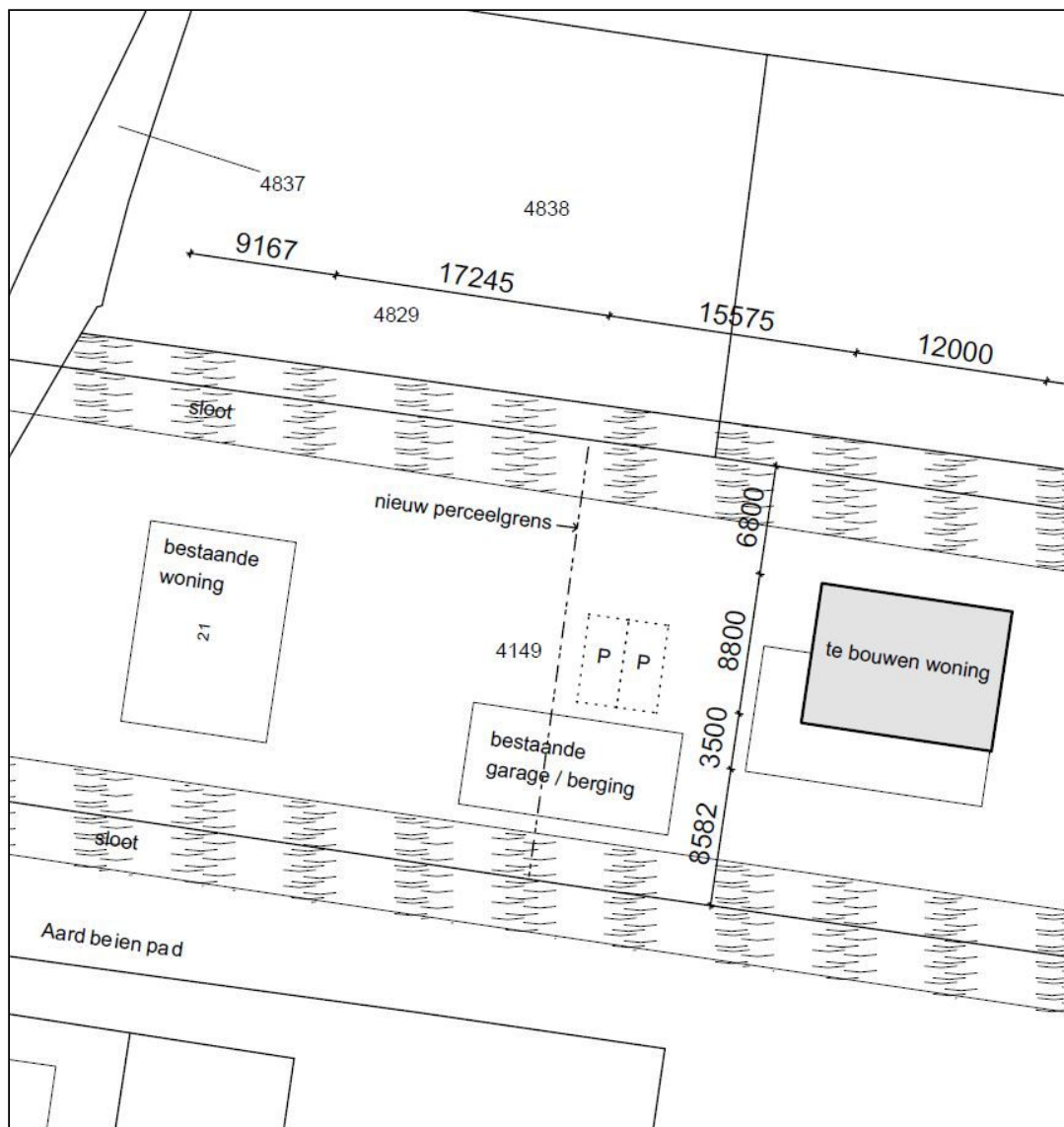
Achterop het erf van de kwekerswoningen staan schuren, loodsen en kassen. Deze zijn over het algemeen in de lengterichting van het perceel gebouwd, soms zelfs tot op de waterlijn. In plaats van deze erfbebouwing mag achter op het perceel één woning worden gebouwd. Deze woning refereert in zijn vorm en materialisering aan de schuren, loodsen en kassen. Het zijn lage, langgerekte gebouwen, in de lengterichting van het perceel. De kap is een eenvoudig zadeldak met een groot overstek. Het is de blikvanger van de woning. De kleuren van gevel en dak liggen dicht bij elkaar. Materialen zijn 'licht' en transparant; glas en hout of juist donker (in contrast met de ervoor gelegen woning): hout of steen. De gevelindeling is er één van grote vlakken; open of dicht. Dit in tegenstelling tot een gevel met gaten. De woningen staan aan de noordzijde van het perceel met de tuin op het zuiden. Vanaf de Boezemlaan blijven zo vrije doorzichten naar het gebied erachter mogelijk. De woningen op de achtererven liggen aan een brede (openbare) watergang die de grens vormt tussen Waterrijk en de kavels. De eerste 4 meter vanaf het water mag niet bebouwd worden, zodat langs het water een groene oever ontstaat. Op een viertal locaties ligt de bebouwing van de achterkavel op een, vanuit Waterrijk West gezien, markante plek. Deze bebouwing ligt aan de achterkant van het perceel, zichtbaar vanaf Waterrijk en met een representatieve gevel aan deze zijde. De bebouwing kan hierop reageren door een grotere bouwhoogte en een andere kaprichting.

2.2 Nieuwe situatie

De eigenaar van het perceel Boezemlaan 21 heeft het voornemen om op het achterliggende deel van het perceel een nieuwe woning te realiseren. Het perceel wordt in feite geknipt in twee qua omvang min of meer gelijke delen. De nieuwe woning heeft een gematigd historiserend karakter en ligt centraal op het achterliggende gedeelte. De woning bestaat uit één bouwlaag afgedekt met een hoge kap, waarvan de kaprichting parallel ligt aan de kavelrichting. De kap heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 9,1 meter. De footprint van de woning inclusief bijkeuken bedraagt 114,6 m². Aan de zuidzijde van de woning ligt het terras. Op de perceelsgrens ligt een gedeelde garage/berging, die vanaf beide percelen toegankelijk is. Het gedeelte van de garage/berging binnen het plangebied heeft een oppervlakte van 50 m². Het terrein ten noorden van de garage/berging zal worden ingericht ten behoeve van het parkeren.

Door de ligging in lijn met en achter de bestaande woning op het voorste deel van het perceel, zal de nieuwe woning vanaf de Boezemlaan voor een groot deel aan het zicht onttrokken worden. De situering en korrel van de woning passen volledig binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Door de situering in lijn met de bestaande woning aan

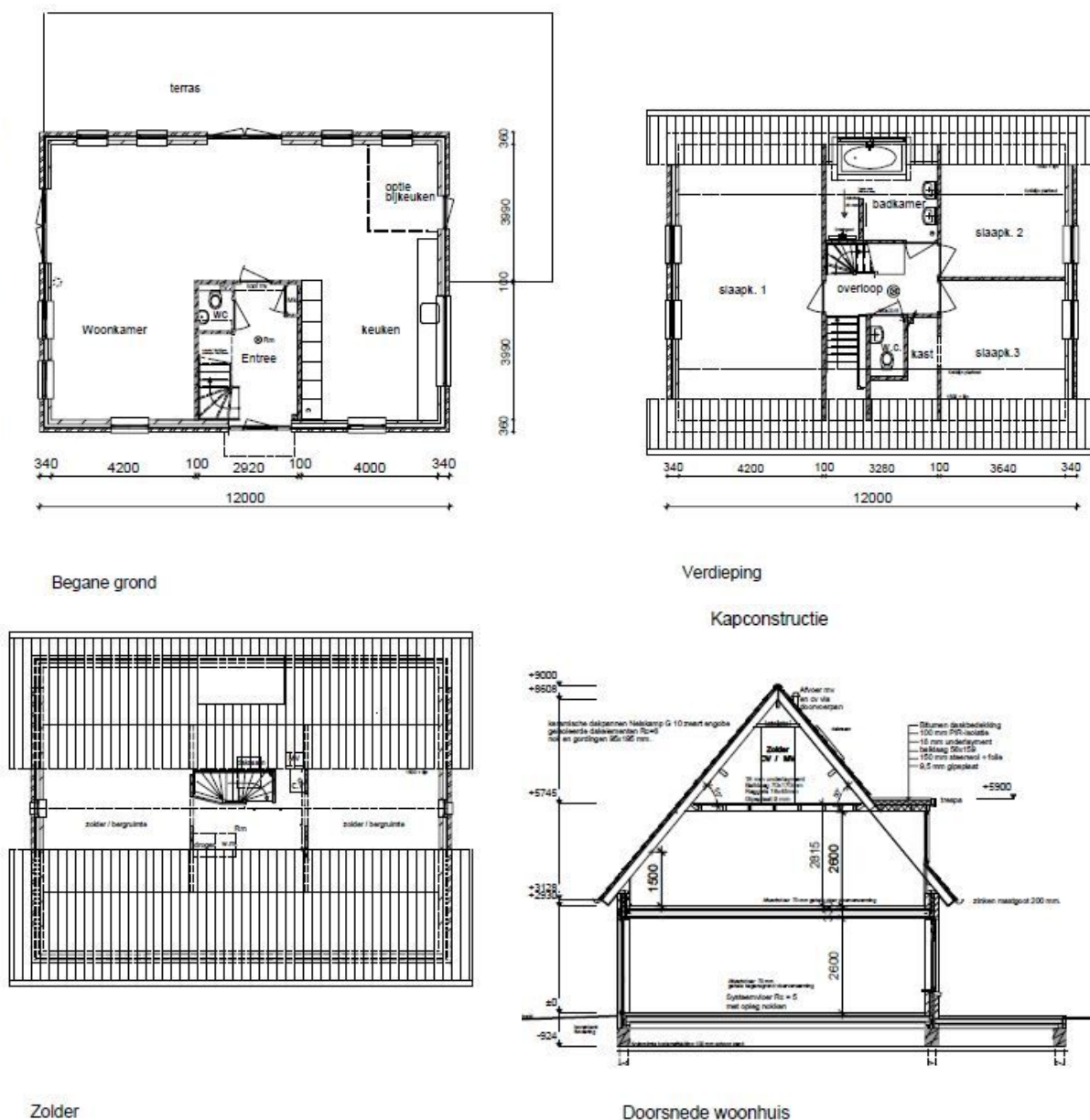
de voorzijde van het perceel blijven de zichtlijnen over de bestaande watergangen behouden. Een hoogte van één bouwlaag met kap voegt zich goed tussen de bestaande bebouwing en is mede gelet op de situering acceptabel. In onderstaande figuren zijn situatietekening, aanzichten, plattegrond en profiel van de beoogde woning opgenomen.



Figuur 6 Situatietekening nieuwe woning



Figuur 7 Gevelaanzichten



Figuur 8 Plattegronden en doorsnede woning

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede inpassing van de woning in de oorspronkelijke lintbebouwing. Het voorgaande leidt ertoe dat de situering van de nieuwe woning vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

Het perceel wordt ontsloten via de bestaande uitrit aan de Boezemlaan 21. De verkeersaantrekkende werking zal als gevolg van de bouw van één woning zeer beperkt toenemen. Vanuit het gemiddelde kengetal is op een werkdag sprake van een verkeersgeneratie van 9,1 per woning (bron: CROW). De verkeersdruk in relatie tot de ruime capaciteit van de weg leidt niet tot problemen qua capaciteit en verkeersveiligheid. Aan de voorzijde van het plangebied voor de berging zijn ruime mogelijkheden om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op het perceel zijn drie parkeerplaatsen gepland, namelijk in de garage en twee parkeerplaatsen voor de garage. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen.

Vanuit verkeerskundig oogpunt is het plan dan ook aanvaardbaar.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

- *Concurrerend*

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- *Bereikbaar*

Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

- *Leefbaar en veilig*

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Deze nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven. Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De bepaling luidt als volgt: '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.' Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van het project, zijn geen nationale belangen in het geding. De beoogde bouw van een woning past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

De bouw van de woning betreft, gezien de aard en omvang ervan, geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd. Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Grote Rivieren;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

In het Barro zijn geen specifieke uitspraken opgenomen met betrekking tot het voorliggende plangebied. Het Barro levert derhalve geen belemmeringen op voor de bouw van een woning in het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) en de bijbehorende uitvoeringsdocumenten vastgesteld. Dit beleidskader geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Uitgangspunt vormt steeds de maatschappelijke vraag. Ook rekent de provincie op de daadkracht van maatschappelijke partners, met wie zij intensievere samenwerking zoekt. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen;
2. versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht);
3. versterken ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Relatie met het plangebied

Voor de onderhavige ontwikkeling is vanwege de aard en schaal van de ontwikkeling geen specifieke visie van toepassing. In algemene zin kan worden opgemerkt dat sprake is van verdichting binnen de bestaande stedelijke structuur. Door sloop van de voormalige verouderde en kleinschalige kassen op het perceel is sprake van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is een onderdeel van de VRM en stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Het gaat daarbij met name om onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang. Belangrijk uitgangspunt is de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.1.1. is al gemotiveerd dat de ontwikkeling voldoet aan de Ladder.

Op grond van artikel 2.2.1, lid 1 van de Verordening ruimte (Ruimtelijke kwaliteit) kan een ruimtelijke procedure voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied volgens het Besluit ruimtelijke ordening doordat sprake is van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De ontwikkeling ligt bovendien binnen de indicatieve begrenzing van het Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zoals opgenomen in de Staat van Zuid-Holland.

Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling en de situering binnen het bestaande stedelijk gebied is sprake van inpassen. De ontwikkeling voegt zich qua schaal en maat binnen de bestaande structuur, die eveneens bestaat uit vrijstaande woningen georiënteerd en ontsloten op de Boezemlaan. Door de situering achter de bestaande woning worden bestaande zichtlijnen opgehouden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Verordening ruimte.

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'.

Relatie met het plangebied

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 door de nieuwe woning in het verlengde van de bestaande woning te situeren. 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.

3.2.4 Provinciaal milieubelang

Provincie Zuid-Holland heeft in de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Provinciale Verordening Ruimte en in de Provinciale Milieuverordening vier provinciale milieubelangen benoemd. Onderstaand wordt de relevantie per provinciaal milieubelang beschreven:

- Bescherming van stiltegebieden: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.
- Windenergie stimuleren: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens conform de Provinciale Verordening Ruimte.
- Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere MilieuCategorie-bedrijven: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.
- Beschermen van grote groepen mensen: De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de provinciale milieubelangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 dorps 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.

Relatie met het plangebied

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 hierna beschreven welstandscriteria gerealiseerd en draagt bij aan het behoud van het 'waardevol landschap'.

3.3.2 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:

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.

Relatie met het plangebied

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'.

3.3.3 Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020

Op 23 november 2017 heeft de gemeenteraad het actieprogramma duurzaamheid 2017-2020 vastgesteld. De ambitie van de gemeente betreft 'Alphen aan den Rijn, Duurzaamheidshoofdstad van het Groene Hart!'. Om hiertoe te komen is een strategie gekozen die loopt langs twee lijnen. Er wordt ingezet op versnelling van concrete projecten op korte termijn om verandering zichtbaar te maken en meer partijen te inspireren om deel uit te maken van het transitieproces. Voor de langere termijn ontwikkelt de gemeente in samenwerking met een aantal koplopers uit de Alphense samenleving een maatschappelijke transitieagenda. Het actieprogramma bestaat inhoudelijk uit zeven thema's: Energie, Duurzaam wonen, Duurzame mobiliteit, Duurzaam ondernemen, Klimaatadaptatie & Green City, Duurzame scholen & verenigingen en Duurzame gemeentelijke organisatie.

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.

Relatie met het plangebied

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het realiseren van een vrijstaande woning aan de Boezemlaan 21 mogelijk gemaakt. Binnen het ontwerp is rekening gehouden met de duurzaamheidsambities uit het actieprogramma van de gemeente. Op dit moment worden de mogelijkheden voor zonnepanelen en een warmtepomp onderzocht zodat het huis (aardgasloos) 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.

3.3.4 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

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied 2B 'Dorps Woongebied'. In de dorpsse 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 (zie hiernavolgende paragraaf).

3.3.5 Welstandskader Achterkavels Boezemlaan Boskoop

Onderdeel van de herziening van bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2010' is het mogelijk maken van nieuwe woningen in de vorm van vrije kavels in de nieuwe woonbuurt Waterrijk-West. Voor specifiek de achterkavels aan de Boezemlaan is een welstandskader opgesteld dat bestaat uit een kavelpaspoort en een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit. Het kavelpaspoort geeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de ruimtelijke kaders aan waarbinnen de bouwplanontwikkeling moet plaatsvinden. De gewenste beeldkwaliteit wordt beschreven en vertaald naar welstandscriteria waarop de bouwplannen getoetst kunnen worden. Onderhavige ontwikkeling valt buiten de wijzigingsbevoegdheid. Ondanks de toegepaste procedure ter afwijking van het bestemmingsplan blijven deze criteria van belang (als algemeen beleidskader).

Ruimtelijk kader

Achterop het erf van de kwekerswoningen staan schuren, loodsen en kassen. Deze zijn over het algemeen in de lengterichting van het perceel gebouwd, soms zelfs tot op de waterlijn. In plaats van deze erfbebouwing mag achter op het perceel één woning worden gebouwd. Deze woning refereert in zijn vorm en materialisering aan de schuren, loodsen en kassen. Het zijn lage, langgerekte gebouwen, in de lengterichting van het perceel. De kap is een eenvoudig zadeldak met een groot overstek. Het is de blikvanger van de woning. De kleuren van gevel en dak liggen dicht bij elkaar. Materialen zijn 'licht' en transparant; glas en hout of juist donker (in contrast met de ervoor gelegen woning): hout of steen. De gevelindeling is er één van grote vlakken; open of dicht. Dit in tegenstelling tot een gevel met gaten. De woningen staan aan de noordzijde van het perceel met de tuin op het zuiden. Vanaf de Boezemlaan blijven zo vrije doorzichten naar het gebied erachter mogelijk. De woningen op de achtererven liggen aan een brede (openbare) watergang die de grens vormt tussen Waterrijk en de kavels. De eerste 4 meter vanaf het water mag niet bebouwd worden, zodat langs het water een groene oever ontstaat. Op een viertal locaties ligt de bebouwing van de achterkavel op een, vanuit Waterrijk West gezien, markante plek. Deze bebouwing ligt aan de achterkant van het perceel, zichtbaar vanaf Waterrijk en met een representatieve gevel aan deze zijde. De bebouwing kan hierop reageren door een grotere bouwhoogte en een andere kaprichting.

De kavelsloten tussen de percelen zijn smal. De kavels zijn steeds asymmetrisch ingericht: een grote tuin aan de zuidzijde, een smalle tuin en bijgebouwen aan de noordzijde. De overgang tussen kavel en water is in alle gevallen een eenvoudige beschoeiing. Tussen tuin en kavelsloot aan de noordzijde is er sprake van geen, een lage of een groene erfscheiding. Aan de zuidzijde van de kavelsloot wordt op de waterlijn een groene erfscheiding voorgeschreven. Bijvoorbeeld een haag, een begroeid hekwerk, of een afscheiding met wilgentenen. Hierachter bevinden zich auto's, bijgebouwen en hoofdgebouw. De privacy op het kavel wordt zo gegarandeerd. Daarnaast blijven de doorzichten tussen Boezemlaan en Waterrijk-west open en groen.

Volgens de parkeernormen van de gemeente Boskoop moeten voor de woningen 2,2 parkeerplaatsen voor de bewoners en 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd. Aangezien er aan de Boezemlaan niet in het openbaar gebied geparkeerd kan worden moet de volledige parkeerbehoefte op de kavels worden gerealiseerd. Per kavel moeten drie opstelplekken worden gerealiseerd: naast of achter elkaar. Daar waar de kavels heel smal zijn: aan de ontsluitingsweg van Waterrijk en aan de noordzijde naast Boezemlaan 6, wordt volstaan met twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Bezoekers kunnen hier parkeren langs de ontsluitingsweg van Waterrijk. Aan de

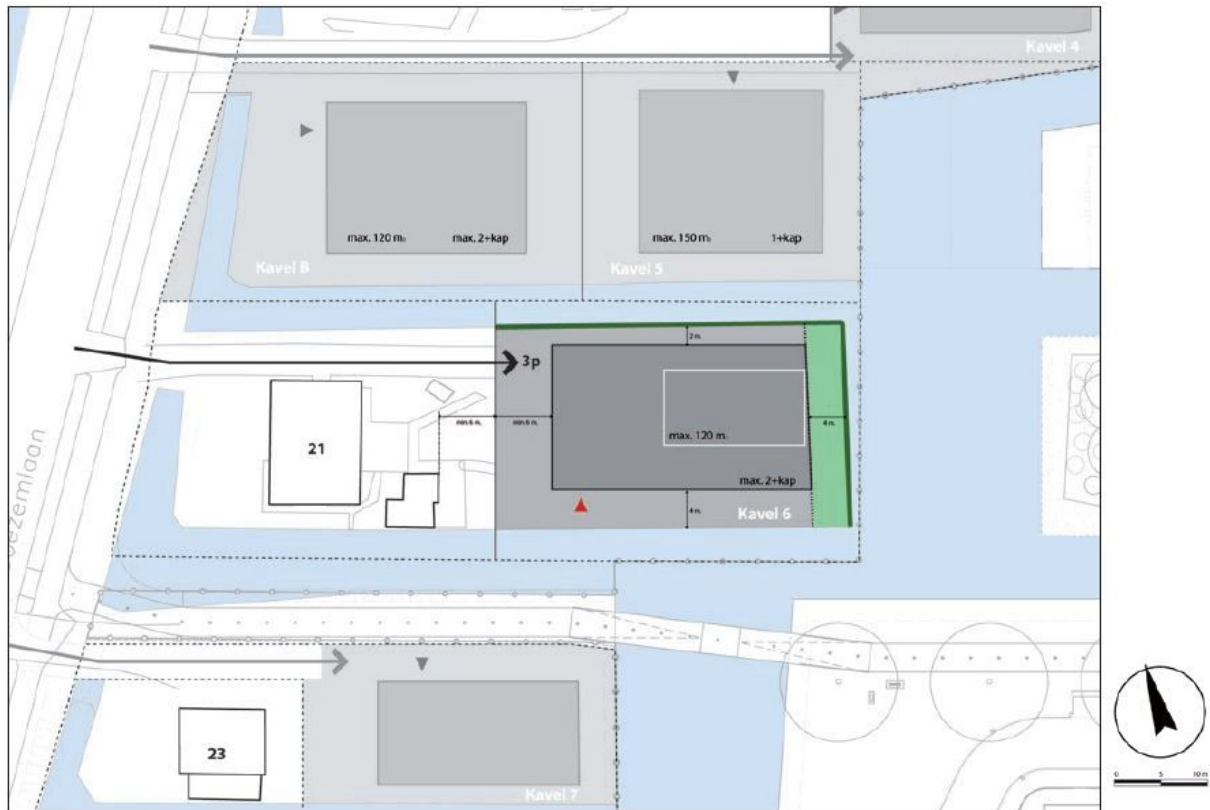
noordzijde is voor bezoekers dubbelgebruik van de parkeerplaatsen behorende bij het verzorgingshuis mogelijk.

Kavelpaspoort

Hieronder worden de algemene voorwaarden behorend bij het kavelpaspoort opgenomen en cursief aangegeven in hoeverre het bouwplan hiermee in overeenstemming is.

- Per bouwvlak mag één woning worden gerealiseerd, tenzij anders aangegeven: *voldoet, het plan voorziet in één woning.*
- Het hoofdvolume staat evenwijdig aan zijwaartse perceelgrens (kavelsloten): *voldoet, de richting en kap van het hoofdgebouw is evenwijdig aan de slotenverkaveling.*
- Bebouwing van hoofdgebouw moet plaatsvinden binnen het aangegeven bouwvlak:
 - Op 2 meter afstand van het water aan de noordzijde van het perceel.
 - Op 4 meter afstand van het water aan de zuidzijde van het perceel.
 - Op 4 meter afstand van het water aan de Waterrijk-zijde.
 - Op 6 meter afstand van aangrenzend kavel.*voldoet, het plan blijft buiten deze afstanden.*
- Binnen het bouwvlak mag het grondoppervlak van de woning maximaal 120m² bedragen bij een woning van twee lagen met een kap: *voldoet, de woning heeft een grondoppervlak van 115m².*
- Hoogte achterkavels maximaal één laag met een kap:
 - Goot maximaal 4 meter.
 - Nok maximaal 9 meter.*voldoet niet, maar aanvaardbaar, het plan heeft een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 9,1 meter.*
- Een zone van 4 meter tot de waterlijn aan de Waterrijk-zijde heeft de bestemming tuin: hier zijn bijgebouwen niet toegestaan: *voldoet, bijgebouwen zijn gesitueerd buiten dit gebied.*
- Voor de voorgevelrooilijn zijn bijgebouwen en aan- en opbouwen alleen toegestaan met een omgevingsvergunning: *voldoet, bijgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn.*
- Bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn maximaal 50m² voor een kavel tot 1000m² en maximaal 60m² voor een kavel tussen de 1000m² en 1500m²: *voldoet, bestaande bijgebouw binnen het plangebied is 50 m²;*
- Bijgebouwen zijn maximaal 6 meter hoog met een goot op maximaal 3 meter en de nok minimaal 2 meter lager dan de nok van het hoofdgebouw: *voldoet, bestaande bijgebouw bestaat uit één laag en is plat afgedekt.*
- Ontsluiting achterkavels vindt plaats via het voorste kavel en de bestaande oprit aan de Boezemlaan (juridisch geregeld via recht van overpad): *voldoet, bestaande oprit wordt gebruikt voor de ontsluiting van het kavel.*
- Op het eigen terrein drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Parkeerplaatsen zijn 2,5 bij 6 meter: *voldoet, op het terrein is voldoende ruimte voor het realiseren van drie parkeerplaatsen.*
- Voor de achterkavels is, tenzij anders aangegeven, de zuidgevel de representatieve, formele voorzijde van de woning. Deze rooilijn geldt als voorgevelrooilijn. De daadwerkelijke entree (voordeur) kan zich aan een andere zijde bevinden: *voldoet, de zuidgevel is representatief vormgegeven en de daadwerkelijke voordeur zit aan de noordzijde.*
- Aan het openbaar gebied (inclusief openbaar water) en aan de voorzijde van het hoofdgebouw een erfscheiding van maximaal 1 meter hoog of een groene erfscheiding: *voldoet, enkel is er een groene erfafscheiding met het perceel aan de voorzijde.*
- Overgang naar het water middels een beschoeiing. Aanleg terras aan het water is toegestaan, mits op eigen terrein gerealiseerd: *voldoet, in de bestaande situatie is beschoeiing aanwezig. Terras ligt direct aansluitend aan de woning.*

- Aan de noordzijde en de oostzijde van het kavel een groene erfscheiding: *voldoet, in de bestaande situatie is aan de randen van het perceel begroeiing (o.a. hoogopgaand groen) aanwezig.*



Figuur 9 Kavelpaspoort



Figuur 10 Referentiebeelden achterkavels

4. RANDVOORWAARDEN EN MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. Voor locaties waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Mocht er een verontreiniging zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de bodem geschikt kan worden gemaakt. In de ruimtelijke onderbouwing dient dan aangegeven te worden dat de oplossing om de verontreiniging aan te pakken (milieu)technisch en financieel haalbaar is.

Relatie met het plangebied

In het kader van de woningbouw is een verkennend bodemonderzoek (Hoste Milieutechniek BV; 17 juli 2017) en een aanvullend bodemonderzoek (Hoste Milieutechniek BV; 6 september 2017) uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat ter hoogte van de carport (boring 11) zintuiglijk asfalt- en betonbrokjes in de grondlaag onder de verharding zijn aangetroffen. In deze laag (0,1-0,3 m-mv) blijkt een sterk verhoogd gehalte nikkel aanwezig. De overige grond en het grondwater zijn verder niet tot slechts licht verontreinigd.

Met behulp van het aanvullend onderzoek is de sterke nikkelverontreiniging afgeperkt in zowel horizontale als verticale zin. De sterke verontreiniging is aangetoond in de grond van de boringen 11 van verkennend onderzoek (0,1-0,3 m-mv) en boring 18 van het aanvullend onderzoek (0,1-0,5 m-mv). De oppervlakte van de verontreinigingsspot bedraagt max. 40 m². Hiermee is de gehele omvang van de nikkelvlek bekend en bedraagt max. 12 m³ (0,4x40). Op basis van het omvangscriterium is bij onderhavige verontreinigingssituatie geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Derhalve is er geen saneringsplicht bij het huidige gebruik van de locatie. Bij herinrichting en afhankelijk van de situering van de spot ten opzichte van de nieuwe terreinindeling (bebouwing / verharding / tuin) dienen eventuele vervolgacties omtrent de nikkelverontreiniging overlegd te worden met bevoegd gezag (o.a. in het kader van gemeentelijk beleid omtrent bouwen op verontreinigde grond). In ieder geval dient bij grondwerk ter hoogte van de "spot" rekening gehouden te worden met de geldende veiligheidsklassen.

Gelet op het voorgaande zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de woning. Wel zal in het kader van de uitvoering afhankelijk van eventueel grondverzet nader overleg met de gemeente plaatsvinden.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wgh kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn er geen belemmeringen vanuit de Wgh voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen (objecten). Onder geluidgevoelige objecten worden in dit kader woningen, woonwagendplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen verstaan. Daarnaast is er in de Wgh een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren

van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd. Er wordt een onderscheid gemaakt in geluidbelasting ten gevolge van (spoor)wegverkeer en ten gevolge van industrie.

Relatie met het plangebied

Wegverkeerslawaaai

Alle wegen in de omgeving van het plangebied, waaronder de Boezemlaan, zijn ingericht als 30 km/uur-zone. Een weg waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt, is in de zin van de Wet geluidhinder niet-zoneplichtig. Een akoestisch onderzoek is voor dergelijke wegen derhalve niet noodzakelijk. Gelet op de jurisprudentie op dit punt blijkt echter dat, bij een ruimtelijke procedure, de geluidbelasting wel inzichtelijk gemaakt dient te worden. Er dient sprake te zijn van een 'deugdelijke motivering' bij een ruimtelijke procedure. Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke' is derhalve inzicht in de geluidseffecten van deze wegen gewenst. In de zin van de Wet geluidhinder zijn geen streef- en/of grenswaarden gesteld aan dergelijke wegen. De aftrek ex artikel 110g Wgh is eveneens niet van toepassing op wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Uit de geluidsbelastingkaart van de gemeente Alphen aan den Rijn blijkt dat op het gebied van wegverkeerslawaaai geen hoge geluidbelasting is te verwachten, waardoor een aanvullend akoestisch onderzoek niet nodig is geacht.

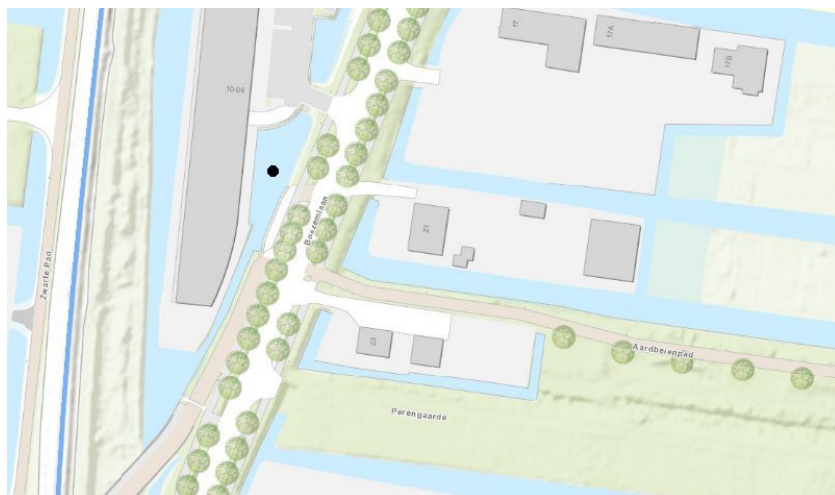


Figuur 11 Geluidsbelastingkaart wegverkeerslawaaai

Spoorweglawaaai

In hoofdstuk 11 'Geluid', titel 11.3. 'Wegen en spoorwegen met geluidproductieplafonds' van de Wet milieubeheer zijn de regels opgenomen die van toepassing zijn op hoofdspoorwegen, alsmede de aan te leggen hoofdspoorwegen, die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart. De geluidplafondkaart is via het geluidregister (spoor) te raadplegen. Langs de sporen die op de geluidkaart aanwezig zijn, zijn zogenaamde referentiepunten aanwezig. De geluidproductie van een spoorlijn wordt getoetst op de referentiepunten. Op deze referentiepunten zijn GPP's vastgelegd. Deze GPP's leggen de bovengrens vast van de geluidproductie van een spoorweg. Alhier bedraagt de GPP tussen 52dB (zie onderstaande figuur). De zonebreedte bij een GPP kleiner dan 56 dB bedraagt 100 meter (artikel 1.4a Wet geluidhinder). De geplande woning ligt op een

afstand van 115 meter en valt hiermee buiten de zone, waardoor een akoestisch onderzoek niet nodig is.



Referentiepunt:	47945
Ingangsdatum:	1-7-2012
Einddatum:	n.v.t.
Heersende waarde bij de eerste vaststelling:	50.1 dB
Wetsartikel op basis waarvan het eerste Gpp is vastgesteld:	Art. 11.45 Lid 3
Geluidproductieplafond (Gpp):	52.0 dB
Ingangsdatum Gpp:	24-6-2014
Geluidwaarde (Gw):	51.6 dB
Correctiefactor dunnelijn (Cdl):	0.4 dB
Plafondstatus:	Vigerend
Meest recente realisatie	
Jaar:	2016
Geluidwaarde:	48.1 dB

Figuur 12 Uitsnede geluidregister spoor

Industrielawaai

In of nabij het plangebied bevinden zich geen geluidsgezoneerde industrieterreinen.

4.3 Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De belangrijkste zijn fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Toetsing aan de grenswaarden is niet voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Alleen plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het 'Besluit niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m^3 , wordt getoetst aan de grenswaarden. Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële 'Regeling niet in betekenende mate' (Regeling NIBM) getalsmatig doorvertaald naar bijvoorbeeld 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantooroppervlak.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijke wegen.

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

Relatie met het plangebied

Het voorliggende initiatief voorziet in de bouw van één woning, waardoor de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bij zal dragen aan de luchtkwaliteit. Dit wordt ondersteund door het gegeven dat in de Regeling NIBM voor woningbouwplannen de NIBM-grens op 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg ligt. Als verkeerskundig kengetal kan voor 1.500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7.500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning). Het voorgaande betekent dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts is een woning in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het bouwplan voorziet derhalve niet in de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is

een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.



Figuur 13 Uitsnede risicokaart

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat op 150 meter afstand van de geplande woning een bovengrondse propaantank van 5 m³ aanwezig is. De plaatsgebonden risicocontour bedraagt 10 meter. De geplande woning ligt ruim buiten deze contour. De inhoud van de tank is dusdanig klein dat er geen gevolgen zijn te verwachten voor het groepsrisico.

In het plangebied en de directe omgeving zijn verder geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transport van gevaarlijke stoffen

- In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Over de weg zijn direct nabij het plangebied dergelijke transportroutes niet aanwezig.
- Ten westen van het plangebied ligt een gasleiding op 110 meter afstand (W-517-01-KR-020 t/m 021). De gasleiding heeft een diameter van 4 inch en een bedrijfsdruk van 40 bar. Door de Gasunie is binnen het bestemmingsplan Boskoop-Dorp een risicoberekening gemaakt voor deze leiding, waarbij rekening is gehouden met de bestaande functies (aanwezige woningen en andere gebouwen en voorzieningen) en het toekomstige functioneren van Boskoop (de verschillende nog te realiseren (woningbouw)projecten, waaronder Waterrijk-West). Bron: Notitie Gasleiding Boskoop d.d. 24 juni 2008; Gemeente Boskoop).
- Uit de berekening van het plaatsgebonden risico zoals opgesteld door de Gasunie blijkt dat het plaatsgebonden risico samenvalt met de as van de gasleiding. Het plaatsgebonden risico wordt derhalve nergens overschreden zolang niet op de

gasleiding wordt gebouwd. Dit laatste wordt nergens beoogd. Het plaatsgebonden risico is voor het overige geen aspect waar rekening mee moet worden gehouden.

- Op basis van de berekening van de Gasunie kan de conclusie worden getrokken dat het groepsrisico, zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie, de oriëntatiewaarde nergens overschrijdt: alle beoogde bouwplannen kunnen derhalve doorgang vinden gelet op dat groepsrisico. Uit de berekening van de Gasunie blijkt dat er door de planontwikkeling een kleine toename van het groepsrisico plaatsvindt.

Verantwoording groepsrisico

Voor bestrijding en beperking van een calamiteit dient het plangebied en de omgeving voldoende bereikbaar te zijn, te zijn voorzien van voldoende blusmiddelen en opstelplaatsen voor hulpdiensten. Er kan vanuit gegaan worden dat dit voor het plangebied het geval is. Het plangebied kan zowel vanuit noordelijke als zuidelijke richting vanaf de weg worden bereikt. In de directe nabijheid is oppervlaktewater aanwezig dat kan worden gebruikt als bluswater. Er zijn gezien de ontsluiting en opzet van het kavel in potentie voldoende opstelplaatsen voor hulpdiensten aanwezig. Voor de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp is van belang dat in het plangebied aanwezige personen over het algemeen zelfredzaam zullen zijn. Er is geen sprake van een functie voor minder zelfredzame personen. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5 Water

4.5.1 Waterbeleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 5 (2016-2021)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee beoogt het hoogheemraadschap 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 aan water centraal. Hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Waterbeleid

Hoogheemraadschap van Rijnland zet zich in voor:

- Een veilig watersysteem met betrouwbare waterkeringen.
- Het voorkomen van de afwenteling van waterproblemen naar andere watersystemen.
- Het voorkomen van overlast door water of een tekort aan water, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Het tegengaan van versnippering van het watersysteem.
- Het realiseren van een biologisch gezond watersysteem en een ecologische infrastructuur (onder andere door een natuurvriendelijke inrichting), zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Het benutten van het zelfreinigend vermogen van het watersysteem.
- Het vasthouden van gebiedseigen water (waterconservering) en het beperken van de inlaat van gebiedsvreemd water.
- Het benutten en bufferen van schoon water.
- Het toepassen van het ordeningsprincipe 'water stroomt van schoon naar vuil': verontreinigende activiteiten moeten benedenstrooms van kwetsbare functies/gebieden worden geplaatst.

- Het aanpakken van vervuiling bij de bron.
- Het voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.
- Optimalisatie van beheer en onderhoud, binnen zowel het watersysteem als de afvalwaterketen.

Keur en Uitvoeringsregels

De Keur is een juridisch document (verordening). Bij de Keur horen de 'Uitvoeringsregels'. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden bij water en dijken. De Uitvoeringsregels kunnen een zorgplicht, een Algemene regel en een Beleidsregel bevatten:

- De zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico.
- In de Algemene regel staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico.
- In de Beleidsregel staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico, waarvoor een watervergunning nodig is.

4.5.2 Waterbeleid Gemeente Alphen aan den Rijn

Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

In december 2015 heeft de raad het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP 2016-2020) vastgesteld. Het GRP bevat het beleid voor de invulling van de wettelijke gemeentelijke watertaken. Deze watertaken bestaan uit zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Het beleid in het GRP bevat een aantal speerpunten voor de planperiode. Belangrijkste daarvan voor dit plan zijn samenwerking in de waterketen, volksgezondheid, aanpassing aan klimaatverandering en duurzaamheid.

Stedelijk Waterplan Waddinxveen en Boskoop 2008

Voor de fusie van de gemeente Boskoop met Alphen a/d Rijn, heeft Boskoop tezamen met de gemeente Waddinxveen en het Hoogheemraadschap van Rijnland het "Stedelijk Waterplan Waddinxveen en Boskoop 2008" vastgesteld. Doelstellingen van het waterplan zijn:

- een gezamenlijke visie die richtinggevend is voor het werken met water;
- een efficiënte aanpak van de wateropgaven door afstemming van het waterbeleid tussen de waterplanpartners en andere partijen.
- concrete afspraken over ambities, maatregelen, de bekostiging daarvan en de doorwerking in de ruimtelijke ordening, beheer en onderhoud (operationele functie).

Belangrijkste fysieke maatregelen zijn de aanleg van natuurvriendelijke oevers en onderzoek naar mogelijkheden voor buffering van neerslag.

4.5.3 Bestaand watersysteem

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het hoogheemraadschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Bodem

Het plangebied ligt in de polder De Noordplas, met een bodem die bestaat uit veen. Zomerpeil en winterpeil zijn beide 2,4 meter onder NAP

Grondwater

Het plangebied is niet gelegen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone.

Oppervlaktewater

Aan de noord-, oost- en zuidzijde is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van watergangen. Er zijn geen kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Riolering

Op het perceel is een bestaand rioleringsysteem aanwezig welke dient voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater vanuit de bestaande woning Boezemlaan 21.

Waterkering

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen primaire of secundaire waterkeringen aanwezig.

4.5.4 Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Door het plan zal de verharding in het plangebied beperkt toenemen. De nieuwe woning zal een oppervlakte krijgen van ca 115 m². De verharding van het terras heeft een oppervlakte van circa 33m². De verharding ten behoeve van het parkeren bedraagt circa 90 m². Samen blijft de oppervlakte ruim onder de grens van 500 m². Tot 2018 was ook 195 m² aan kassen aanwezig op het plangebied. Na sloop hiervan is het verhard oppervlak sterk verminderd. Gezien het bovenstaande is er geen watercompensatie benodigd voor de bouw van de nieuwe woning.

Oppervlaktewater

Het hemelwater dat neerkomt op de te realiseren woning zal gescheiden worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit betekent dat het hemelwater direct op de watergang ten noorden, oosten of zuiden van het plangebied zal worden geloosd. Infiltratie van het hemelwater in de bodem is in het plangebied niet goed mogelijk vanwege de gemiddeld hoge grondwaterstand.

Riolering

De te bouwen woning zal worden aangesloten op de bestaande riolering.

Wateroverlast en verdroging

Door de afvoer van het hemelwater naar het oppervlaktewater en de afname van de oppervlakte aan bebouwing wordt wateroverlast en verdroging voorkomen.

Waterkwaliteit

Omdat het hemelwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater moet er nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het hemelwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen en door uitlogende materialen), waardoor de kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Daarom wordt bij het bouwen geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen (zoals zink).

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap van Rijnland is via deze website van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht

van het plan. Uit de op 7 juli 2018 uitgevoerde watertoets blijkt dat er geen waterschapsbelang wordt geschaad.

Een watervergunning is niet aan de orde, omdat voor de bouw geen water hoeft te worden gedempt of gegraven. Het bebouwd oppervlak blijft onder de grens van 500 m² en er zijn geen wijzigingen in het watersysteem, waardoor geen watercompensatie nodig is. De ruimtelijke ontwikkeling heeft geen gevolgen voor andere waterthema's. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat en uit het oogpunt van water geen belemmering is voor de realisatie van het plan.

4.6 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen wordt via deze wet geregeld. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming. Met betrekking tot de Natura 2000gebieden zijn de wettelijke verplichtingen en het daaruit voortvloeiende beleid tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Wet natuurbescherming vrijwel gelijk gebleven. De instandhoudingsdoelstellingen voor habitats en soorten en de beheerplannen zijn niet veranderd. De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Ffwet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime (zie onder). De regels voor houtopstanden (voorheen Boswet) zijn beschreven in Hoofdstuk 4 van de wet.

Relatie met het plangebied

In het kader van de woningbouw is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Econsultancy; 4 september 2018). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Quickscan flora en fauna - gebiedenbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein, bevindt zich op circa 6,5 kilometer afstand ten westen van de onderzoekslocatie. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand ($\pm 6,5$ km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (woningbouw) niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het plangebied ligt ook niet in de directe nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 1 kilometer ten zuiden van de onderzoekslocatie. Het betreft een gebied bestaande uit groene weidestroken omgeven door sloten. Door de voorgenomen plannen binnen het plangebied in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Op de locatie zijn geen houtopstanden aanwezig die vallen onder artikel 4 van de Wet natuurbescherming. Daarnaast worden bij de voorgenomen ingreep naar verwachting

geen bomen gekapt. Ook zullen naar verwachting de ruigten aan de grenzen van de planlocatie intact worden gelaten. Bescherming van houtopstanden is daarom niet aan de orde.

Quickscan flora en fauna - soortenbescherming

- Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen. Het verwijderen van eventueel aanwezige nestgelegenheden kan buiten het broedseizoen uitgevoerd worden. Indien werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden.
- Ten aanzien van mogelijk in de omgeving rondom de onderzoekslocatie verblijvende vleermuizen wordt geadviseerd om verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en daarmee zo min mogelijk strooilight veroorzaken, of om andere vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen.
- Ten aanzien van de alpenwatersalamander en ringslang wordt geadviseerd om volgens een goedgekeurde gedragscode en een separaat op maat opgesteld ecologisch werkprotocol te werken. Indien niet gewerkt gaat worden volgens een werkprotocol voor een of meer van bovengenoemde soorten, dient voor de betreffende soort(en) een nader onderzoek uitgevoerd te worden. Indien tijdens het nader onderzoek een van bovengenoemde soorten aangetroffen wordt, en niet gewerkt gaat worden volgens een ecologisch werkprotocol, dient voor de betreffende soort(en) een ontheffing aangevraagd te worden. Doordat het aannemelijk is dat voor de ringslang niet buiten de kwetsbare periode kan worden gewerkt, wordt geadviseerd om in oktober of maart een nader veldbezoek te laten brengen, waarbij in de hopen met tuinafval wordt gezocht naar eischalen.
- Voor beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, vissensoorten en overige te verwachten beschermde amfibiesoorten zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikte habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Naar aanleiding van de quickscan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd om te beoordelen of bij uitvoering van het bouwplan sprake zal zijn van overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de ringslang en alpenwatersalamander (Econsultancy; 4 september 2018). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Aanvullend onderzoek ringslang en alpenwatersalamander

Op basis van de resultaten van het onderhavige onderzoek kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat bij de voorgenomen herontwikkeling geen sprake is van beschadiging of vernieling van een vaste voortplantings- of rustplaats van de ringslang en alpenwatersalamander. Overtreding van de Wet natuurbescherming als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoekslocatie wordt daarom niet verwacht.

In aanvulling op bovenstaande is het mogelijk dat zich op de onderzoekslocatie ten tijde van de voorgenomen ingreep algemene broedvogels, grondgebonden zoogdieren en amfibieën bevinden. Ondanks dat voor deze te verwachten soorten overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming niet aan de orde zijn vanwege een vrijstelling van de Wet natuurbescherming, dient wel rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. In het geval van algemene broedvogels kunnen bijvoorbeeld overtredingen worden voorkomen door eventueel aanwezige nestgelegenheden buiten het broedseizoen te verwijderen. Indien werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden.

Een en ander kan naast maatregelen ten aanzien van grondgebonden soorten worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol, waarmee aantoonbaar wordt voldaan aan de algemene zorgplicht.

Voor een uitvoerige beschrijving van de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de quickscan flora en fauna, die als bijlage is opgenomen.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van ecologie geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.7 Archeologie

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd. De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2020 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een ruimtelijk plan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Relatie met het plangebied

In het kader van bestemmingsplan Actualisatie Boskoop - Dorp 2010 is een quickscan archeologie uitgevoerd naar de naar wonen te transformeren percelen aan de Boezemlaan (The Missing Link; Notitie TML373 22 maart 2011). Als gevolg van deze quickscan is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen op onderhavig perceel in het vigerende bestemmingsplan. Het perceel is daarmee vrijgegeven voor deze woningbouwontwikkeling. Dit wordt ook bevestigd door de opzet van de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid voor onderhavig perceel. Hierin ontbreekt de voorwaarde om nader archeologisch onderzoek uit te voeren. Uit het oogpunt van archeologie is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.8 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van ruimtelijke plannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Hierdoor wordt de bescherming van cultuurhistorische waarden niet meer alleen geregeld via de Monumentenwet 1988, maar ook via het proces van de ruimtelijke ordening. Cultuurhistorische waarden kunnen geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan. Naast rijks- en gemeentelijke monumenten kunnen nu ook de waardevolle elementen, niet zijnde monumenten, beschermd worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. In paragraaf 3.2.2 is gemotiveerd dat de karakteristieken van de bebouwingsstructuur door dit plan niet worden aangetast, mede omdat de nieuwe woning rekening houdt met het welstandskader Achterkavels Boezemlaan. Bestaande verkavelingspatronen en het kenmerkende slagenlandschap blijven onaangetast. Uit het oogpunt van archeologie is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een 'rustig buitengebied'. Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd

gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

Invloed omgeving op plangebied

In dit geval is het van belang of in de nabijheid van de geplande woning milieubelastende functies aanwezig zijn. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijfsmatige activiteiten aanwezig, die van invloed zijn op de woning. Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische)uitvoerbaarheid van het plan. Deze buitenplanse afwijking maakt de bouw van een woning mogelijk. Volgens artikel 6.2.1 onder sub a van het Bro wordt een bouwplan voor een of meer woningen aangewezen als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wro. In artikel 6.12 tweede lid onder sub a staat dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Doordat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is, stelt de gemeenteraad geen exploitatieplan vast.

De plankosten (procedurele begeleiding en beoordeling van rapporten) worden gedekt door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Ook het verhaal bovenwijkse kosten en kosten als gevolg van tegemoetkoming in schade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro (planschade), is opgenomen in deze overeenkomst. Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bouwplan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

Conform het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht zal overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro vooroverleg gevoerd worden over het plan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap en de provincie. Zodra de resultaten van dit overleg bekend zijn, zullen deze op deze plaats vermeld worden.

5.2.2 Terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen.

De resultaten van de terinzagelegging worden in deze paragraaf beschreven.

BIJLAGEN

1. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (Planovision; 10 november 2018)

2. Besluitgebied

3. Quickscan flora en fauna (Econsultancy; 4 september 2018)

4. Aanvullend onderzoek ringslang en alpenwatersalamander (Econsultancy; 25 oktober 2018)

5. Verkennend bodemonderzoek (Hoste Milieutechniek BV; 17 juli 2017)

6. Aanvullend bodemonderzoek (Hoste Milieutechniek BV; 6 september 2017)