



**Huisman
Ruimte**

Leefomgeving Stedenbouw Landschap



Ruimtelijke onderbouwing Boezemlaan 11a Boskoop

Onderwerp
Datum
Projectnummer
Kenmerk

Realisatie vrijstaande woning
07/09/2023
0484-01
0484RH/20230907

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Huidige planologische regime	6
1.4 Leeswijzer.....	7
2. Planbeschrijving.....	8
2.1 Omgeving.....	8
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Stedenbouwkundigplan/Welstandskader.....	9
2.4 Toekomstige situatie.....	11
3. Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid.....	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4. Onderzoek.....	21
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2 Ecologie	23
4.3 Bodem.....	26
4.4 Water	28
4.5 Geluid	30
4.6 Externe veiligheid	32
4.7 Luchtkwaliteit	35
4.8 Bedrijven en milieuzonering	37
4.9 Kabels en leidingen	38
4.10 Verkeer en parkeren.....	38
4.11 Milieueffectrapportage (MER).....	40
5. Uitvoerbaarheid van het plan	42
5.1 Economische uitvoerbaarheid	42
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6. Ruimtelijke afweging	43

Colofon	44
Bijlagen	45
Bijlage 1 Quickscan wet Natuurbescherming.....	45
Bijlage 2 Stikstof berekening.....	45
Bijlage 3 Historisch vooronderzoek bodem.....	45

■■■■■
■■■■■

■■■■■

■■■■■
■■■■■
■■■■■

■■■■■

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn eigenaar van de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop. De initiatiefnemers hebben de wens om op deze percelen een vrijstaande woning te realiseren.

De percelen hebben in het geldend bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2011' de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Water'. Een deel van de percelen heeft de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 18-1', op basis daarvan kan één woning worden toegevoegd.

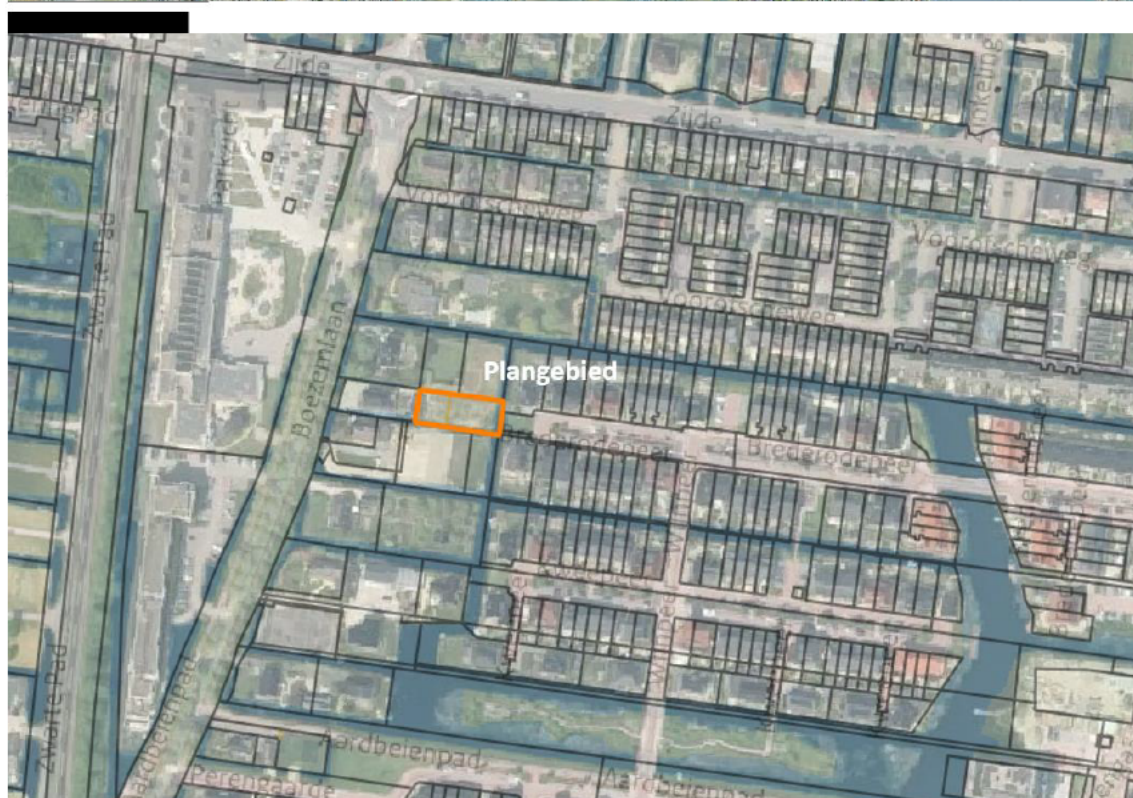
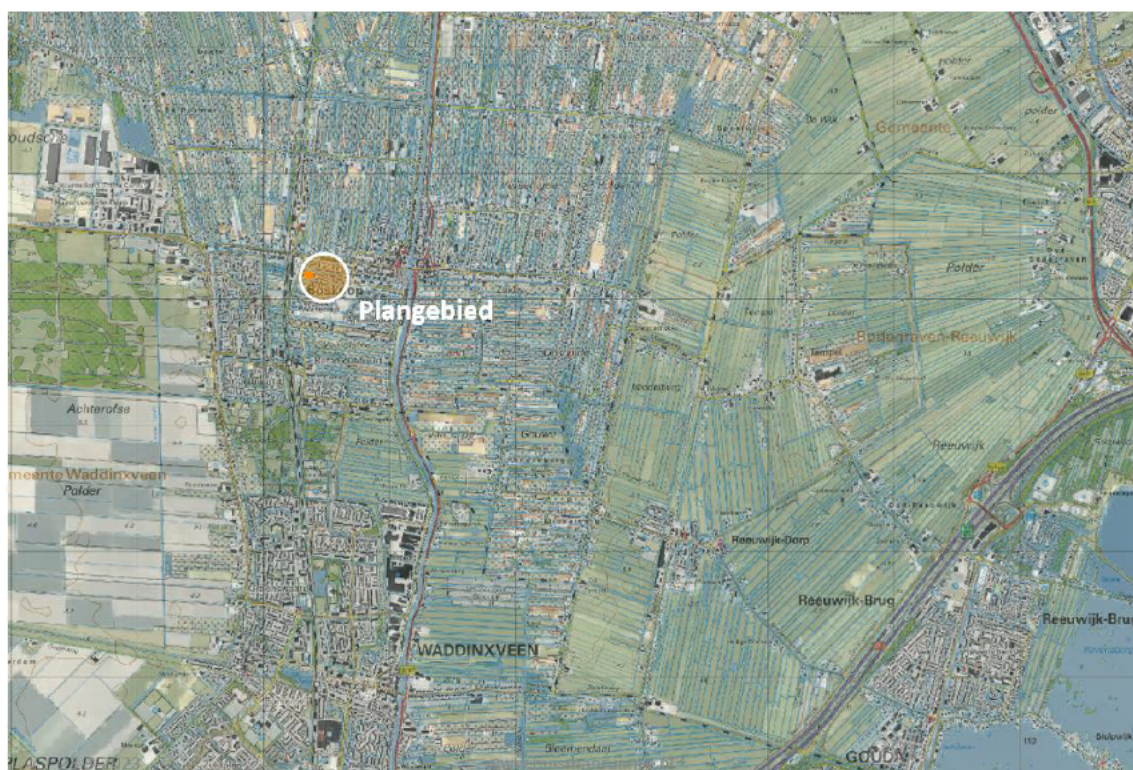
De initiatiefnemers hebben bij de gemeente Alphen aan de Rijn het verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de realisatie van de vrijstaande woning. De gemeente heeft hierop positief gereageerd en aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

Een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste woning mogelijk te maken. Dit rapport geeft hiervoor de ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven hoe het te realiseren project past binnen het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt inzicht gegeven in de, bij de afweging betrokken, belangen en aspecten.

1.2 Ligging van het 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 stonden voorheen, achter de lintbebouwing, verschillende agrarische schuren en bijgebouwen. Deze hebben hun functie 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.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door perceel 4012 en 5042 (Boezemlaan 9), aan de oostzijde door perceel 5129 (Brederodepeer 71), 5139 en 5140 (Brederodepeer 66), aan de zuidzijde door perceel 4912 en 5875 (Boezemlaan 13) en aan de westzijde door perceel 4820 (Boezemlaan 11). De globale ligging van de locatie en de begrenzing van het plangebied is op de volgende afbeeldingen weergegeven.



1.3 Huidige planologische regime

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2011' (NL.IMRO.0499.BPL10019HBD-OH01) van toepassing. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan de Rijn op 31 oktober 2012. Het plangebied heeft op basis van het geldend bestemmingsplan de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Water' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 18-1'. Er is op het betreffende perceel geen bouwvlak opgenomen.

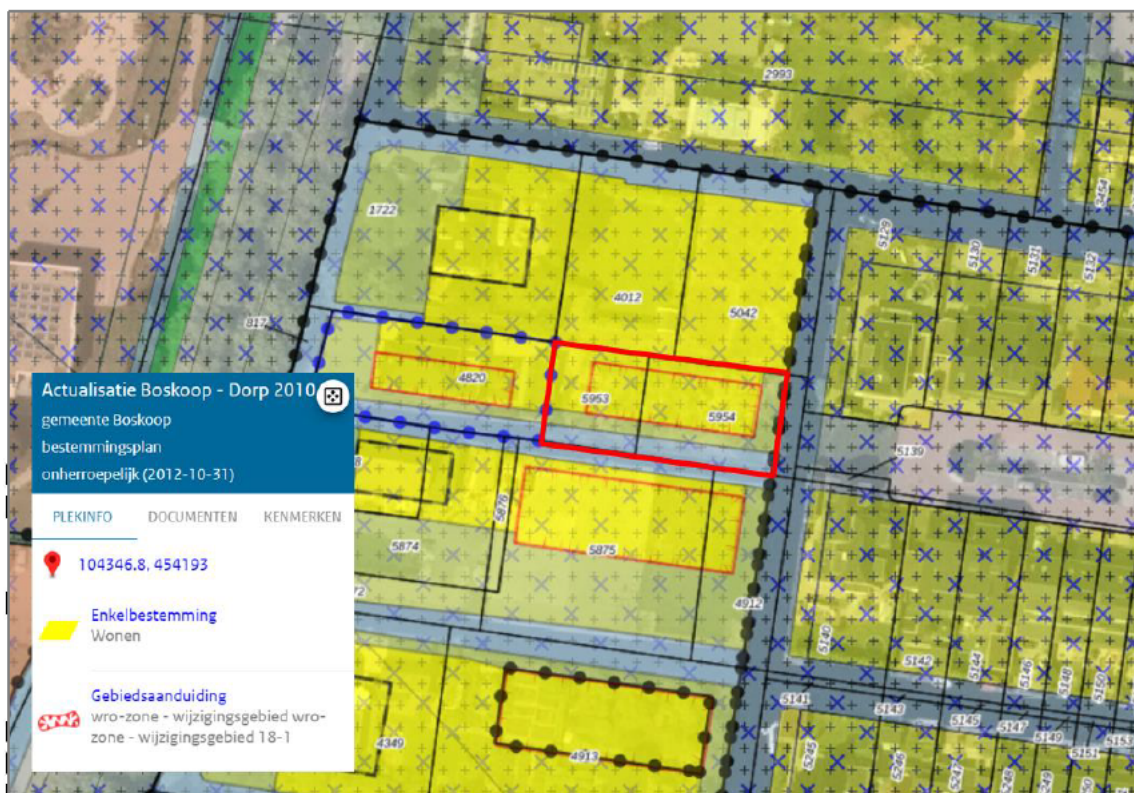
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en water. Hoofdgebouwen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, oprit met een maximale breedte van 5m, verhardingen en water. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging en waterlopen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen bruggen, dammen en/of duikers.

Binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 18-1' 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.

Daarnaast zijn de bestemmingsplannen 'Parapluplan Parkeren', 'Parapluplan Archeologie' en 'Cultuurhistorie' ook van toepassing op het plangebied. 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.

Het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' heeft betrekking op alle eerder door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen op het grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn. Bepalingen over archeologie in deze bestemmingsplannen en beheersverordeningen vervallen en worden vervangen door de regels van dit paraplubestemmingsplan archeologie.

Het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' heeft betrekking op alle eerder door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen op het grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het bestemmingsplan (of beheersverordening) Cultuurhistorie bepaalt dat de eventuele aanwezige regels ten aanzien van cultuurhistorie die zijn opgenomen in de geldende bestemmingsplannen of beheersverordeningen worden vervangen dan wel aangevuld door de cultuurhistorische regels die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan of beheersverordening. Voor zover de regels ten aanzien van cultuurhistorie nog niet aanwezig zijn, worden de regels uit de onderliggende bestemmingsplannen dan wel beheersverordeningen aangevuld met de regels uit het bestemmingsplan of beheersverordening Cultuurhistorie.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2011'

1.3.1 Conclusie

De initiatiefnemers hebben de wens om op de percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11 een **rijswaande woning** te realiseren. Het geldend bestemmingsplan bevat bij recht geen mogelijkheden om deze woning te realiseren. De percelen hebben in het geldend bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2011' de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Water'. Een deel van de percelen heeft de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 18-1', op basis daarvan kan één woning worden toegevoegd.

Een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste woning mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en gewenste situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en van de gemeente Alphen aan de Rijn beschreven. Vervolgens passeren in hoofdstuk 4 alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In de hoofdstukken 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de ruimtelijke afweging van het plan.

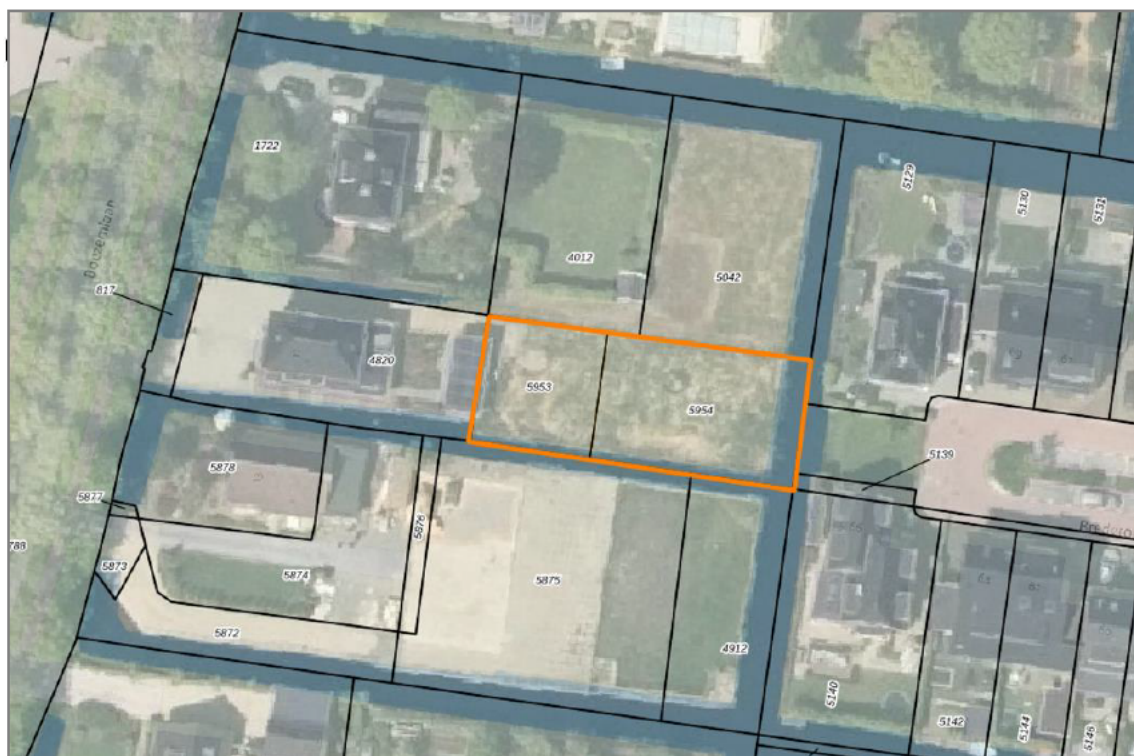
2. Planbeschrijving

2.1 Omgeving

De Boezemlaan is één van de kenmerkende bebouwingslinten van Boskoop met daarachter langgerekte kavels (kwekerijen) die over het algemeen de structuur van het dorp bepalen. Het bebouwingsbeeld langs de linten is gevarieerd en kleinschalig: vrijstaande woningen omringd door sloten. De agrarische functie van het gebied ten oosten van de Boezemlaan is komen te vervallen. Op de plek van de voormalige kwekerijen is nu een enigszins verscholen intieme maar groene woonwijk in ontwikkeling: Waterrijk-West. De structuur van deze nieuwe wijk wordt gedomineerd door het onderliggende slagenlandschap: sloten en groene lanen wisselen elkaar af en bebouwing staat op de koppen van de kavels, aan de Boezemlaan gesitueerd. Het zijn vooral 'kwekerswoningen', bedrijfswoningen, en een enkele overgebleven schuur of loods achter op het perceel die het bebouwingsbeeld bepalen. 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 bruinrode pannen. De gevel is van baksteen, in een gele tint, enkele woningen hebben een accent van hout. 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.

2.2 Bestaande situatie

De initiatiefnemers zijn eigenaar van de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop. Deze percelen (hierna plangebied) hebben een gezamenlijke oppervlakte van 625 m². Het naastgelegen perceel 4820 was tot 2018 ook een onbebouwd perceel. De percelen zijn lang in gebruik geweest als boomkwekerij. In 2018 is op perceel 4820 een vrijstaande woning gerealiseerd (Boezemlaan 11). De woning heeft een oppervlakte van circa 85 m² en bestaat uit twee lagen met kap. Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door een watergang. In het plangebied is geen beplanting aanwezig, ontsluiting vindt plaats op de Boezemlaan.



Luchtfoto plangebied



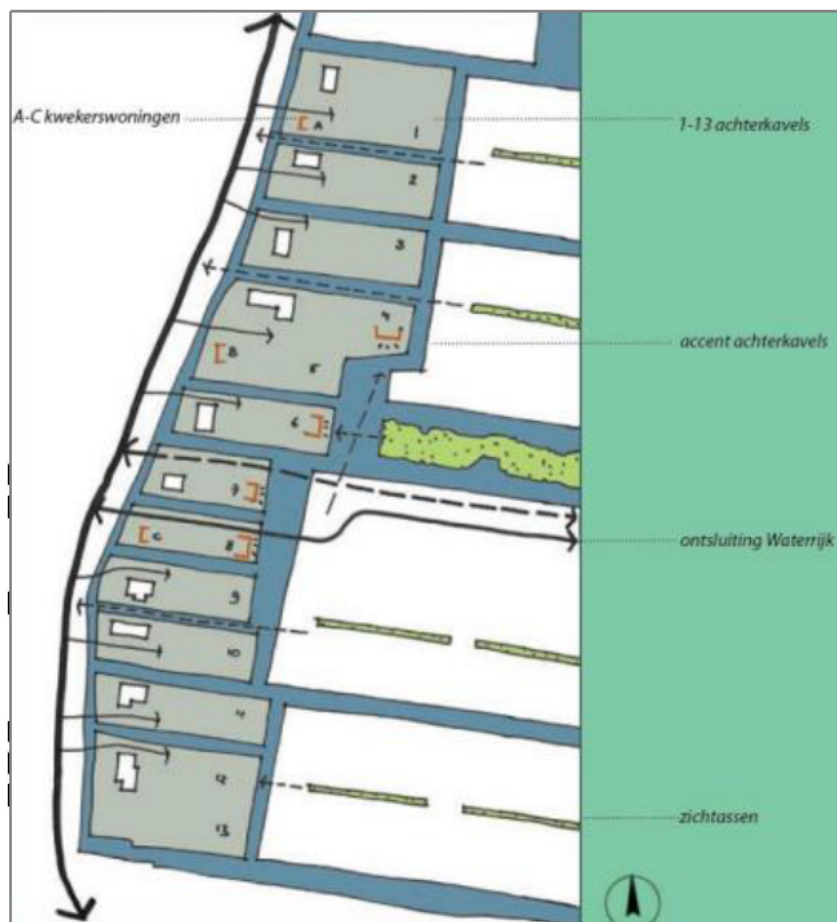
Streetview plangebied (bron: google maps)

2.3 Stedenbouwkundig plan/Welstandskader

Zoals aangegeven wordt het gebied ten oosten van de Boezemlaan ontwikkeld tot woonwijk. Daarbij is de strook grond achter de woningen aan de Boezemlaan de overgangszone naar de woonwijk. In deze zone wordt het mogelijk gemaakt woningen te realiseren in de vorm van vrije kavels. Voor deze kavels is een welstandskader opgesteld. Het welstandskader 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.

Ruimtelijke kader en beeldkwaliteit woningen Boezemlaan

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.



Principeschema Boezemlaan

Achter op 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.

Kavelpaspoort

Het ruimtelijk kader en de beeldkwaliteit zijn vertaald in een kavelpaspoort en in welstandscriteria. De kavelpaspoorten zijn per kavel op maat gemaakt. Hieronder worden de spelregels uiteengezet.

- Per bouwvlak mag één woning worden gerealiseerd, tenzij anders aangegeven.
- Het hoofdvolume staat evenwijdig aan zijwaartse perceelgrens (kavelsloten).
- Bebouwing van hoofdgebouw moet plaatsvinden binnen het aangegeven bouwvlak:
 - o Op 2 meter afstand van het water aan weerszijden van het perceel.
 - o Op 4 meter afstand van het water aan de Waterrijk-zijde.

- Op 6 meter afstand van aangrenzend kavel.
- Binnen het bouwvlak mag het grondoppervlak van de woning maximaal 150m² bedragen bij een woning van één laag met een kap. Bij twee lagen met een kap is het grondoppervlak maximaal 100 m² of 120 m².
- Hoogte achterkavels maximaal één laag met een kap:
 - Goot maximaal 4 meter.
 - Nok maximaal 9 meter.
- Hoogte kavels aan Boezemlaan en een drietal accentwoningen op kopkavel:
 - maximaal twee lagen en kap:
 - Goot maximaal 6 meter.
 - Nok maximaal 11 meter.
- Verplichte rooilijn voor bebouwing aan Boezemlaan.
- Verplichte rooilijn voor accentwoningen op achterkavel.
- Een zone van 4 meter tot de waterlijn aan de Waterrijk-zijde heeft de bestemming tuin: hier zijn **bijgebouwen** niet toegestaan.
- **Aan de** Boezemlaan heeft de voortuin de bestemming tuin: hier zijn bijgebouwen niet toegestaan.
- Voor de voorgevelrooilijn zijn bijgebouwen en aan- en opbouwen alleen toegestaan met een omgevingsvergunning.
- **Bijgebouwen** buiten het bouwvlak zijn maximaal 50m² voor een kavel tot 1000m² en maximaal 60m² voor een kavel tussen de 1000m² en 1500m².
- 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.
- **Ontsluiting** achterkavels vindt plaats via het voorste kavel en de bestaande oprit aan de **Boezemlaan** (juridisch geregeld via recht van overpad).
- **Op het** eigen terrein drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd, tenzij anders is aangegeven (2 parkeerplaatsen). Parkeerplaatsen zijn 2,5 bij 6 meter.
- Voor de kwekerswoningen een entree (voorgevel) aan de Boezemlaan-zijde. 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.
- 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.
- Overgang naar het water middels een beschoeiing. Aanleg terras aan het water is toegestaan, mits op eigen terrein gerealiseerd.
- Aan de noordzijde en de oostzijde van het kavel een groene erfscheiding.

2.4 Toekomstige situatie

In de gewenste situatie wordt in het onbebouwde plangebied een vrijstaande woning gerealiseerd. De woning is gesitueerd op 2,2 meter uit de noordelijke perceelgrens, 8 meter uit de oostelijke perceelgrens, 3,3 meter uit de zuidelijke perceelgrens en 16,1 meter uit de westelijke perceelgrens. De woning heeft een oppervlakte van 90 m², een goothoogte van 3,12 meter en een bouwhoogte van 8 meter.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting van het plangebied vindt plaats aan de noord- westzijde van het plangebied. Het plangebied is bereikbaar via het naastgelegen perceel 4820. Het parkeren vindt plaats aan de westzijde van de woning, hier worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Beeldkwaliteit

Deze houten woning heeft een kempische stijl en daardoor een klassieke, authentieke uitstraling. De woning wordt gemaakt van thermisch gemodificeerd hout. Thermisch gemodificeerd hout is harder hout, wordt minder vochtig en minder snel aangetast door weersinvloeden en ongedierte. Het hout wordt verhit, waardoor de celstructuur van het hout verandert. Het verduurzamen van hout door het thermisch te

modificeren is een milieuvriendelijk proces. De gevelbekleding bestaat uit geïmpregneerd Douglasshout (antraciet), de dakbedekking bestaat uit dakpannen (antraciet).

Kavelpaspoort

Het ontwerp en de situering op de kavel houden rekening met de welstandscriteria zoals vastgesteld in het vigerend bestemmingsplan. De vrijstaande woning wordt achterop de kavel gesitueerd, in lijn met de reeds bestaande 'woning', zoals bedoeld in het Welstandskader. Door de smalle woning evenwijdig aan de slagenverkaveling te situeren blijft het karakteristieke landschap beleefbaar.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De nieuwe woning wordt gerealiseerd met aandacht voor energie en klimaat. Door te bouwen met de standaard van de toekomst zijn de woningen voorbereid op klimaatverandering en heeft het een hogere toekomstwaarde. De woning is meer dan goed geïsoleerd en er wordt geen gas gebruikt. De woning wordt voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp met een gesloten bron. Het hemelwater wordt opgevangen, gefiltreerd in het plangebied en afgevoerd op de naastgelegen watergang.



Nieuwe situatie



Impressie nieuwe vrijstaande woning

■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■

3. Beleidskader

De wetgeving in Nederland gaat ervanuit dat er bij ruimtelijke plannen rekening wordt gehouden met het beleid van hogere overheden, vooral daar waar het regionale belangen betreft. Een afwijking van dit beleid moet duidelijk gemotiveerd worden. In dit hoofdstuk wordt dan ook ingegaan op relevant rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

De Nationale Omgevingsvisie, NOVI, is op 11 september 2020 vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt bedoeld een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip

Afwegingsprincipes en Uitvoeringsagenda NOVI

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd omgevingsinclusief beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vormt krijgt en de afwegingsprincipes benut worden. De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

3.1.2 Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: het Barro), beter bekend als de AmvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op de doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: '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'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

- De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie.
- Deze ontwikkeling maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.
- Het betreft een kleinschalige ontwikkeling van een één extra woning die in het kader van het Bro niet als zijnde een stedelijke ontwikkeling aangemerkt wordt, omdat het om minder dan 12 woningen gaat. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

Concluderend wordt gesteld dat, gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. De zes ambities zijn:

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

Voor het realiseren van de maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeeld een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de Omgevingsverordening ('handreiking voor ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en ander partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van de gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkeling naar hun mate van impact. De provincie onderscheidt drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen:

1. De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is.
2. Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
3. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Tevens worden een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar ook onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn, maar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn:

1. Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1). Gebieden met hoge en specifieke natuurwaarden in Zuid-Holland, gebundeld in het NNN en Natura 2000 gebied, Cultuurhistorische kroonjuwelen en graslanden bollenstreek.

2. Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2): Belangrijke weidevogelgebieden, openbare recreatiegebieden en groene buffers

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn instrumenten die onderling sterk met elkaar samenhangen. In de systematiek van de Omgevingswet is de inhoud van de Omgevingsvisie voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 6.9)

Een bestemmingsplan in dit gebied kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. 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);
2. 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:
 - a. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
3. 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:
 - a. 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
 - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

3.2.3 Toetsing aan het provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop. Deze percelen hebben in het geldend bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2011' de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Water'. Een deel van de percelen heeft de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 18-1', op basis daarvan kan één woning worden toegevoegd. Een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de bouw van de gewenste woning mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop – Dorp 2010' (vastgesteld 31-10-2012) is een actualisatie van het bestemmingsplan 'Boskoop – Dorp' (vastgesteld 02-02-2011). Dit laatste bestemmingsplan bevat een beschrijving van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, dat gold ten tijde van het opstellen van dat bestemmingsplan. De actualisatie, waarin diverse wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, is gebaseerd op dit bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheden zijn aan het genoemde beleid getoetst. Gelet op het feit dat dit plan gebruik maakt van deze wijzigingsbevoegdheid kan worden gesteld dat dit plan tevens in overeenstemming is met dat beleid. Voor wat het provinciale beleid betreft is het beleid voor het realiseren van stedelijke functies in bestaand stedelijk gebied nog vergelijkbaar als destijds. Dit is nu in de Omgevingsvisie- en verordening Zuid-Holland opgenomen. De geringe beleidswijzigingen daarbij hebben geen invloed op dit plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft op 27 januari 2022 de Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn vastgesteld. In deze omgevingsvisie wordt de visie beschreven op de bescherming én benutting van de fysieke leefomgeving. Bij bescherming gaat het om een veilige en gezonde leefomgeving met goede omgevingskwaliteit. Bij benutting gaat het om het gebruik en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op basis van maatschappelijke behoeften. Na een participatietraject zijn in de omgevingsvisie uiteindelijk 5 thema's benoemd:

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

Uitgangspunten Boskoop

- Zorg voor kwetsbare inwoners
- Veilige, leefbare omgeving
- Vitaal centrum en Multifunctionele Accommodatie (MFA)
- Verbeteren van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de wijken
- Toevoegen van groene openbare ruimtes
- Verbeteren van de bereikbaarheid (over de weg, met de auto)
- Wonen op maat. Er worden voldoende, betaalbare en duurzame woningen voor de lage en middeninkomens gebouwd. Koppelen aan OV-station
- Duurzaamheid: inzetten op energiebesparing, opwekking van duurzame energie en vervanging van aardgas
- Integrale transformatiegebieden

3.3.2 Woonbeleid

De gemeenteraad heeft op 27 januari 2022 de Woonvisie 2021-2025 vastgesteld. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt is een nieuwe woonvisie opgesteld. De vorige Woonvisie, die in 2016 werd vastgesteld, is inmiddels niet meer actueel. Door de druk op de woningmarkt komen Alphenaren moeilijker aan een woning, vooral bij huishoudens met een laag of middeninkomen is dit het geval. In de visie komen vier duidelijke thema's naar voren. Zo wordt ingezet op:

1. een CO2-neutraal Alphen in 2050, wat mogelijk moet worden gemaakt door in te zetten op verduurzaming van gebouwen, woningen en de gebouwde omgeving;
2. het behouden en versterken van de gevarieerde woonkwaliteiten van de gemeente Alphen aan den Rijn in wijken en kernen;
3. aandacht voor senioren en bijzondere doelgroepen, zodat mensen met een zorgvraag lang zelfstandig thuis kunnen wonen op de plek waar zij een (sociale) binding mee hebben; in alle kernen.

4. het streven om voldoende bereikbare woningen te realiseren, zodat Alphen haar positie als betaalbare 'volledige' gemeente in de Randstad behoudt.

3.3.3 Duurzaamheid

De gemeente wil in 2050 volledig energieneutraal, circulair en klimaatbestendig zijn, met een diversiteit aan plant- en diersoorten. Daarom investeren we in een duurzame toekomst voor de volgende generaties. Het doel is een leefomgeving waarin inwoners gezond kunnen wonen, werken en leven. Hoe de gemeente dit wil bereiken is uitgewerkt in ambities tot 2030 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Elke 2 jaar wordt dit uitvoeringsprogramma geactualiseerd, zodat kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en initiatieven uit de samenleving. In het duurzaamheidsprogramma staan 3 ambities centraal:

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

In het Duurzaamheidsprogramma 2021 – 2030 staan de ambities tot en met 2030 en het uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Het uitvoeringsprogramma bestaat uit een algemeen deel en de drie eerder beschreven transitie's. Voor elke transitie zijn de maatregelen en acties met de bijbehorende kosten uitgewerkt. Bij nieuwbouw liggen er kansen om duurzaam en CO2-neutraal te bouwen. Andere duurzaamheidsaspecten zijn op zo'n moment ook eenvoudig te realiseren. Wettelijk gezien kan er geen verdere verduurzaming worden afgedwongen dan het Bouwbesluit. Door het vervallen van de aansluitplicht voor kleinverbruikers in de Wet voortgang energietransitie is het netwerkbedrijven niet meer toegestaan een aansluiting te realiseren op het aardgasnetwerk. Dit verbod is vanaf 1 juli 2018 van kracht.

3.3.4 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.

3.3.5 Toetsing aan het gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop. Deze percelen hebben in het geldend bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2011' de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Water'. Een deel van de percelen heeft de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 18-1', op

basis daarvan kan één woning worden toegevoegd. Een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de bouw van de gewenste woning mogelijk te maken.

Kavelpaspoort

Het ontwerp en de situering op de kavel houden rekening met de welstandscriteria zoals vastgesteld in het vigerend bestemmingsplan. De vrijstaande woning wordt achterop de kavel gesitueerd, in lijn met de reeds bestaande 'woning', zoals bedoeld in het Welstandskader. Door de smalle woning evenwijdig aan de slagenverkaveling te situeren blijft het karakteristieke landschap beleefbaar.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De nieuwe woning wordt gerealiseerd met aandacht voor energie en klimaat. Door te bouwen met de standaard van de toekomst zijn de woningen voorbereid op klimaatverandering en heeft het een hogere toekomstwaarde. De woning is meer dan goed geïsoleerd en er wordt geen gas gebruikt. De woning wordt voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp met een gesloten bron. Het hemelwater wordt opgevangen in het plangebied en afgevoerd op de naastgelegen watergang.

Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn

Het bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop – Dorp 2010' (vastgesteld 31-10-2012) is een actualisatie van het bestemmingsplan 'Boskoop – Dorp' (vastgesteld 02-02-2011'). Dit laatste bestemmingsplan bevat een beschrijving van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, dat gold ten tijde van het opstellen van dat bestemmingsplan. De actualisatie, waarin diverse wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, is gebaseerd op dit bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheden zijn aan het genoemde beleid getoetst. Gelet op het feit dat dit plan gebruik maakt van deze wijzigingsbevoegdheid kan worden gesteld dat dit plan tevens in overeenstemming is met dat beleid. Voor wat het gemeentelijk beleid betreft is het beleid voor het realiseren van stedelijke functies in bestaand stedelijk gebied nog vergelijkbaar als destijds. Dit is nu in de Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn opgenomen. De geringe beleidswijzigingen daarbij hebben geen invloed op dit plan.

4. Onderzoek

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Wettelijk kader

De zorg voor ons erfgoed is erop gericht zoveel mogelijk in de bodem te bewaren voor het nageslacht: **behoud in situ**. Wie iets met de bodem wil, een "verstoorder", is verplicht de schade aan het erfgoed **zoveel mogelijk** te beperken. Dit streven naar behoud komt voort uit het Verdrag van Malta dat met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in 2007 in onze wetgeving geïmplementeerd is. Het is tevens een kernpunt van de herziene Monumentenwet 1988.

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 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 in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, **bestemmingsplannen**, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de **aanname 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. In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

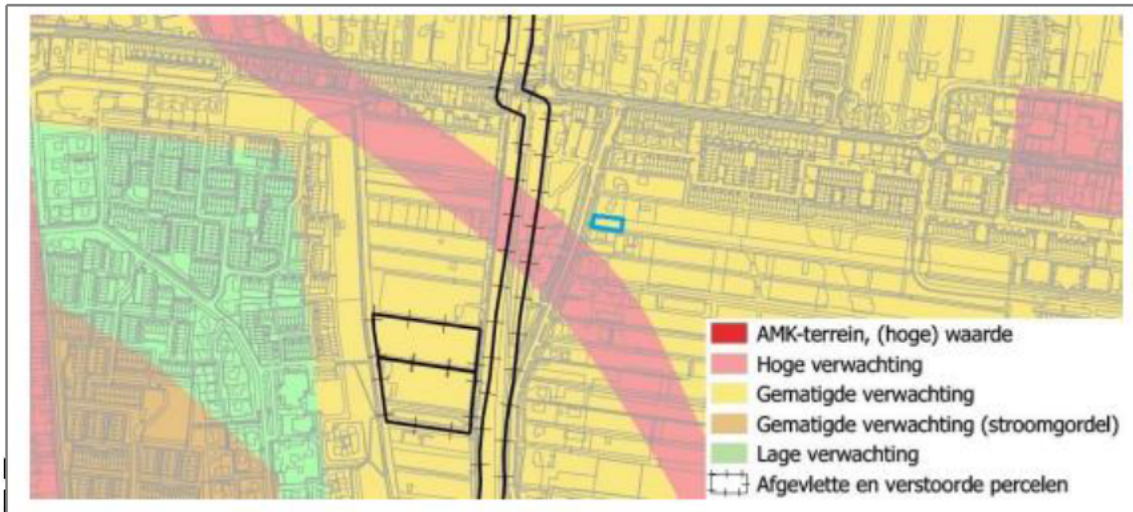
De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

Op 1 januari 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast als uitwerking van het in 2009 door het rijk ingezette beleid Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Voor de ruimtelijke ordening betekent dit een omschakeling van een objectgerichte naar omgevingsgerichte benadering. Door deze modernisering moet bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing meer rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden.

4.1.2 Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop.

In het kader van het vigerend bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2010' heeft er een Archeologische Quickscan 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.



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

In het parapluplan Archeologie, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2019, valt het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden als afgraven uit te voeren. Een omgevingsvergunning is niet vereist indien de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte kleiner dan 1.000 m² worden uitgevoerd. De werkzaamheden in het plangebied gaan over een oppervlakte kleiner dan 1000 m², archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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 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.

In of nabij het plangebied zijn geen beschermde rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig. Dit plan zal dus geen cultuurhistorische waarden schaden

4.1.3 Conclusie

Voorliggend plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie, nader onderzoek op het gebied van archeologie en cultuurhistorie is daarom ook niet nodig.

4.2 Ecologie

4.2.1 Wettelijk kader

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt per 1 januari 2017 de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura2000-gebied kunnen aantasten.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

- een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
- een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

ONDERZOEK plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop. In maart 2023 is hiervoor een quickscan wet Natuurbescherming uitgevoerd (zie bijlage 1 van deze onderbouwing).

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt tussen een aantal verschillende Natura 2000- gebieden. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden betreffen de Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein, de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck en De Wilck. De afstanden variëren van 6.5 en 7.3 kilometer. Overige Natura 2000-gebieden liggen op een grotere afstand. Gezien de aard van de werkzaamheden, de projectlocatie en de (effect)afstanden (licht, trilling en geluid) tot de Natura 2000-gebieden wordt er geen verstoring of negatieve effecten verwacht op genoemde gebieden. Een voortoets wordt niet noodzakelijk geacht. Aangezien het plangebied is gelegen buiten het NNN van Zuid-Holland en het NNN in Zuid-Holland geen externe werking kent, is nadere toetsing niet aan de orde.

Stikstof

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, en de daarbij behorende berekeningen, kan worden geconcludeerd dat voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase de grenswaarde van de stikstofdepositie op natuurgebieden van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Dit houdt in dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect stikstof voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase. Er is geen vergunning ten aanzien van de wet natuurbescherming nodig.

Soortenbescherming

Het perceel en de omliggende omgeving is nauwkeurig onderzocht op inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Er zijn geen (groeiplaatsen van) beschermde soorten aangetroffen. Ook de geraadpleegde databanken geven geen aanwijzingen naar beschermde soorten op de projectlocatie. Op de planlocatie is geen bebouwing aanwezig waardoor bij voorbaat gebouwbewonende soorten kunnen worden uitgesloten. Nestplaatsen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen zijn uitgesloten.

Een nader onderzoek naar huismus is niet noodzakelijk omdat het perceel vrij is van bebouwing en er in potentie geen nest- of rustplaats aanwezig kan zijn. De terreininrichting voldoet ook niet aan de eisen die een huismus stelt aan zijn habitat. Een nader onderzoek naar de gierzwaluw is niet noodzakelijk, de planlocatie voldoet niet aan de voorwaarden van de nestplaats van de gierzwaluw. Er zijn geen sporen aangetroffen van uilen of roofvogels die duiden op het gebruik van de planlocatie als verblijfplaatsen en het omliggende terrein als foerageergebied.

Er is vanwege het ontbreken van bebouwing en bomen geen potentie voorverblijfplaatsen van de vleermuis. Mogelijk dat het terrein en omgeving wordt gebruikt als jacht en foerageergebied zoals dit verwacht wordt in de gehele omliggende (bebouwde) omgeving. Deze functie zal met de geplande ontwikkeling niet verloren gaan. Een nader onderzoek naar vleermuizen is niet noodzakelijk.

Overige soorten in het plangebied worden ook uitgesloten.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt in het plangebied. Het onderdeel Houtopstanden uit de wet Natuurbescherming is daarom niet van toepassing.

Zorgplicht

Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. Een ontheffing Wnb voor soorten is niet nodig. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten (bijv. vogels) op het werkterrein te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daaropvolgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huisumus tot 15 augustus).

Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden. Hierbij geldt overigens wel de algemene zorgplicht.

4.3 Bodem

4.3.1 Wettelijk kader

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

Een bodemonderzoek is niet nodig als:

- Er geen bodemwerkzaamheden worden verricht (bijvoorbeeld het bouwen van een dakkapel of het plaatsen van een extra verdieping op een gebouw);
- Het gaat om een verandering of vergroting waarbij geen grond wordt verzet en het gebruik hetzelfde blijft;
- Er al voldoende actuele en bruikbare onderzoeksresultaten bij de gemeente beschikbaar zijn, waarop de bodemtoets kan worden gebaseerd.

4.3.2 Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop.

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 strengere bodemgebruik. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Desalniettemin is gekeken naar het vigerende bestemmingsplan en het aspect 'bodem'.

Het vigerende 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 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.

In juli 2023 is een historisch vooronderzoek uitgevoerd voor de planlocatie (zie bijlage 3 van deze onderbouwing). Het doel van het historisch vooronderzoek is het verkrijgen van voldoende informatie over mogelijke potentiële verontreinigingsbronnen om te kunnen bepalen of een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 noodzakelijk geacht moet worden en zo ja, welke onderzoeksstrategie dient te worden gehanteerd.

Bij een standaard vooronderzoek wordt ingegaan op het voormalig, huidig en toekomstig bodemgebruik, de bodemopbouw en geohydrologie en de (financieel-)juridische situatie (kadastrale gegevens). Hiertoe wordt inzage uitgevoerd in de gemeentelijke archieven (bouwarchief, bodemarchief,

hinderwet/milieuarchief), het Bodeminformatiesysteem (BIS), de Bodemkwaliteitskaart (BKK), het Historisch Bodembestand / Landsdekkend beeld en de functieklassenkaart. Tevens wordt een terreininspectie uitgevoerd van de locatie.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde historisch onderzoek is voor de onderzoekslocatie de kwalificatie onverdacht van toepassing. Uit de tijdens het vooronderzoek verkregen informatie zijn geen concrete aanwijzingen voor een bodemverontreiniging binnen de onderzoekslocatie of directe omgeving bekend geworden. Uit de bekende bodemonderzoeken blijkt dat slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Wel heeft in het verleden een kas op de onderzoekslocatie gestaan, waardoor de locatie in eerste instantie verdacht zou kunnen zijn op OCB's. Echter, bij het bodemonderzoek op het perceel direct naast de onderzoekslocatie is (in verband met kwekerijen in de omgeving) ook onderzocht op OCB's, deze zijn niet aangetoond. De onderzoekslocatie kan derhalve als onverdacht worden beschouwd.

4.3.3 Conclusie

Voorliggend plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect bodem, nader bodemonderzoek is daarom ook niet nodig.

[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]

4.4 Water

4.4.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder grondwater en waterveiligheid). Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

De belangrijkste beleidsdocumenten waarin de waterhuishoudkundige doelstellingen zijn beschreven zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterprogramma (NWP 2022-2027), de Provinciale Omgevingsverordening en het regionale Waterbeheerprogramma (2022-2027) en Watervisie 2030.

Beleids Hoogheemraadschap van Rijnland

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 veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren.

Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden 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 Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap 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. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze 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.

4.4.2 Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop. Het plangebied heeft een oppervlakte van 625 m², de woning heeft een oppervlakte van 90 m². De entree, parkeerplaatsen en terras zullen een verhard oppervlak hebben van circa 280 m².

In het plangebied zal de verharding met niet meer dan 500 m² toenemen. Het hemelwater wordt niet op de riolering geloosd, het hemelwater wordt geïnfiltreerd / opgevangen in de bodem van het plangebied. De woning wordt voor vuilwater aangesloten op de riolering. De bestaande watergangen blijven behouden. De watersloot is doorlopen, uit de check blijkt dat er sprake is van waterbelangen en dat de verkorte procedure van toepassing is. Gelet op de beperkte impact op het watersysteem is de verwachting dat het waterschap een positief wateradvies zal geven.

4.4.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect water, nader onderzoek op het gebied van water is daarom ook niet nodig.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen wegverkeerslawaaï, spoorverkeerslawaaï en industrielawaaï. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Industrie

Voor een zonering plichtig industrieterrein wordt de geluidszone voor ieder afzonderlijk industrieterrein vastgesteld. Deze geluidszone wordt vastgesteld door middel van zonebesluit en vastgelegd op een zonekaart of door middel van een bestemmingsplan, waarbij de zone wordt vastgelegd op de bestemmingsplankaart. Niet ieder industrieterrein is zoneplichtig. Zonering plichtig zijn alleen dié industrieterreinen waarop bepaalde soorten bedrijven die veel lawaai veroorzaken aanwezig zijn of zich kunnen vestigen. Deze categorieën zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Wet milieubeheer. De voorkeursgrenswaarde vanwege een gezoneerd industrieterrein is 50 dB(A) en de ten hoogste toelaatbare waarde is 55 dB(A).

Spoorweg

Langs alle spoorwegen bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de spoorweg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De voorkeursgrenswaarde vanwege een spoorweg is 55 dB(A) en de ten hoogste toelaatbare waarde is 68 dB(A).

Wegverkeerslawaaï: Geluidgevoelige bestemmingen nabij bestaande wegen

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In binnen stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buiten stedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter.

Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48dB. Bij een hogere geluidsbelasting moet worden gekeken of er maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te reduceren.

Indien maatregelen onvoldoende effect geven en/of onmogelijk zijn en de geluidsbelasting op de woning niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 53 dB (binnenstedelijk) of 63 dB (buitenstedelijk) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. Voor een agrarische woning geldt een maximale grenswaarde van 58 dB (buitenstedelijk). In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten in een akoestisch onderzoek ook de wegen zonder geluidzone worden beschouwd. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de kaders van de Wgh.

4.5.2 Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop. Er worden een geluidsgevoelig object toegevoegd.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen industrieterrein gelegen.

Spoorweglawaai

Op een afstand van circa 160 meter bevindt zich de Spoorlijn Gouda - Alphen aan den Rijn, deze valt daarmee buiten de wettelijke onderzoekzone van 100 meter.

Wegverkeerslawaai

De Boezemweg is een weg waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur, deze weg heeft geen geluidzone. De Zijde is een weg met een maximumsnelheid van 50 km/h, deze weg heeft een geluidzone van 200 meter. Het plangebied ligt binnen deze geluidzone. Gezien de locatie van het plangebied t.o.v. de Zijde en de tussengelegen bebouwing (geluidswerend) is het onwaarschijnlijk dat de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit gaat komen. De verwachting is dat het geluidsniveau op de gevel ruim onder deze waarde blijft.

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.

Nader akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect geluid.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Wettelijk kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als lpg-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de eisen en normen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

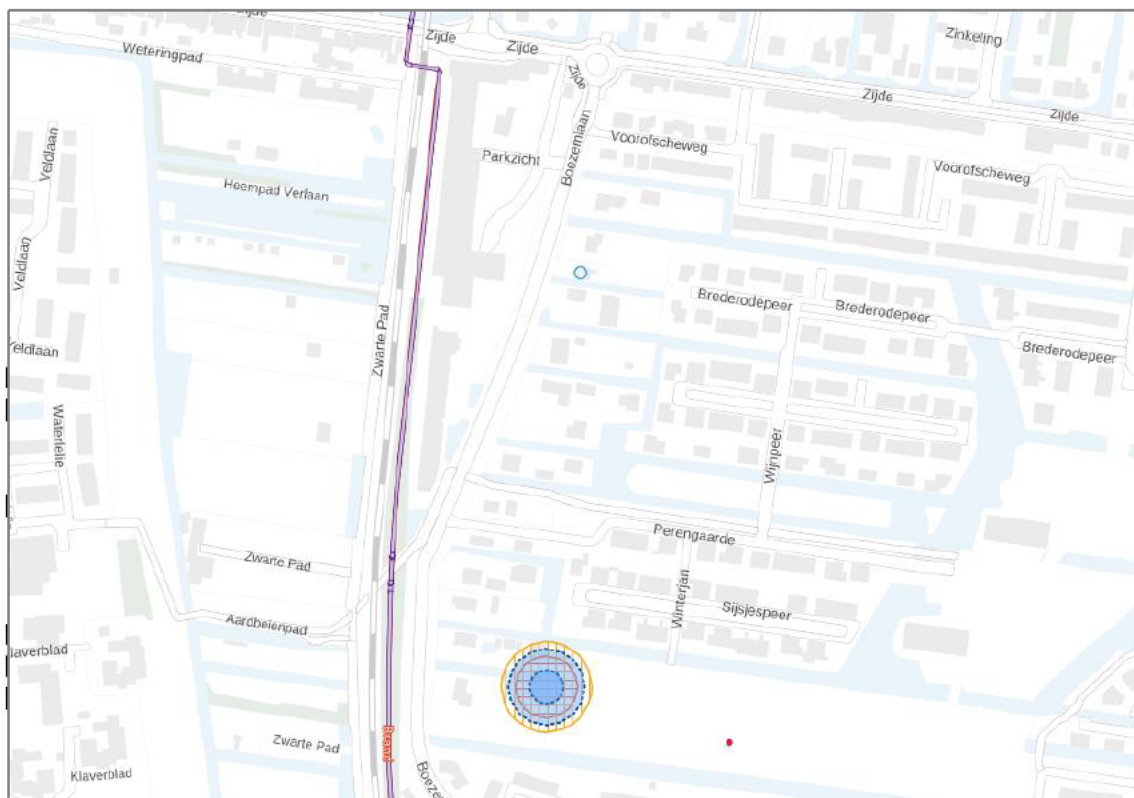
Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

4.6.2 Onderzoek Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop. In het plangebied is er geen sprake van het toevoegen van gevaarlijke functies en er is wel sprake van de toevoeging van een kwetsbaar object.

Op grond van artikel 1 lid I van het Bevi is er sprake van een nieuw kwetsbaar object (wooneenheid), daarom wordt er een inventarisatie naar risicobronnen in de omgeving uitgevoerd. Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote

branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.



Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

Stationaire risicobronnen

In of nabij het plangebied zijn geen stationaire risicobronnen aanwezig die mogelijk kunnen leiden tot een belemmering van het initiatief.

Mobiele risicobronnen

Nabij het plangebied ligt één mobiele risicobron die mogelijk kan leiden tot een belemmering van het initiatief. Het betreft de aardgasbuisleiding W-517, deze ligt op een afstand van circa 141 meter van het plangebied. De gasleiding heeft een diameter van 12,76inch 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. 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.

Er zijn ook geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Bereikbaarheid en zelfredzaamheid

Wat betreft de bereikbaarheid is het van belang dat de hulpverleningsvoertuigen (waaronder ook ambulances) dichtbij bouwwerken geparkeerd kunnen worden (o.m. voorkomen obstakels, goede bewegwijzering).

Het bouwplan voldoet aan Afdeling 6.8 'Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten, nieuwbouw en bestaande bouw' uit het bouwbesluit. Het plangebied en de woning zijn bereikbaar voor hulpdiensten via de Brederodepeer en de Boezemlaan.

Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten.

[REDACTED]
[REDACTED]

Wat betreft de zelfredzaamheid valt het plangebied valt binnen het bereik van de bestaande WAS-palen. Aanvullend kunnen enkele andere maatregelen worden genomen (informerende nieuwe bewoners). De woning wordt daarnaast voorzien van mechanische ventilatie die handmatig uitgeschakeld kan worden. Dit voorkomt dat bij een calamiteit in de omgeving giftige (rook)gassen naar binnen worden gezogen.

[REDACTED] conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect externe veiligheid, nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid is daarom ook niet nodig.

[REDACTED]

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Ontwerpplangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop.

Een vrijstaande woning heeft, conform CROW, een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het aantal verkeersbewegingen zal iets toenemen t.o.v. de bestaande situatie, de bijdrage van het verkeer is bij het voorliggend plan echter in 'niet betekende mate'.

In de Regeling Nibm is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit zijn onder andere:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals hiervoor beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Goede ruimtelijke ordening

Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden bij verblijfsgebouwen, op grond van de regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. De Atlas Leefomgeving geeft een goede indicatie van de achtergrondconcentraties ter plekke. Uit de kaarten blijkt dat de achtergrondconcentraties luchtvervuilende stoffen ter plaatse van het plangebied relatief laag te zijn. Ook liggen ze ver onder de grenswaarden. De cijfers zijn van 2020.

	Achtergrondconcentratie 2020	Grenswaarde
Fijnstof PM 2,5	8-9 ug/m ³	25 ug/m ³
Fijnstof PM 10	15-16 ug/m ³	40 ug/m ³
Stikstofdioxide	10-12 ug/m ³	40 ug/m ³

Een algemene trend is evenwel dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof al jaren afnemen. Het RIVM verwacht dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.7.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect luchtkwaliteit, nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het beoordelingskader voor geurhinder bij milieuvergunningen en bestemmingsplannen.

4.8.2 Onderzoek plangebied

De voorgename ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop. Het plan voegt geen milieubelastende activiteiten toe.

Woon-zorgcomplex

Aan de overzijde van de Boezemlaan is een woon-zorgcomplex gelegen. Verpleeghuizen (SBI 871) vallen volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG onder milieucategorie 2. Hierbij geldt een minimumafstand van 30 meter. De afstand tussen beoogde woning en het zorgcentrum bedraagt meer dan 30 meter. In de nabijheid van het plangebied zijn verder geen milieubelastende functies aanwezig.

Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.8.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering, nader onderzoek op het gebied van bedrijven en milieuzonering is daarom ook niet nodig.

4.9 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofd transportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.9.1 Onderzoek plangebied

In en nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten. Bij eventuele graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen

4.9.2 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect kabels en leidingen, nader onderzoek op het gebied van kabels en leidingen is daarom ook niet nodig.

4.10 Verkeer en parkeren

Bij de aspecten verkeer en parkeren gaat erom dat het plangebied goed bereikbaar is, er geen onveilige verkeerskundige situaties ontstaan en er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is.

4.10.1 Onderzoek plangebied

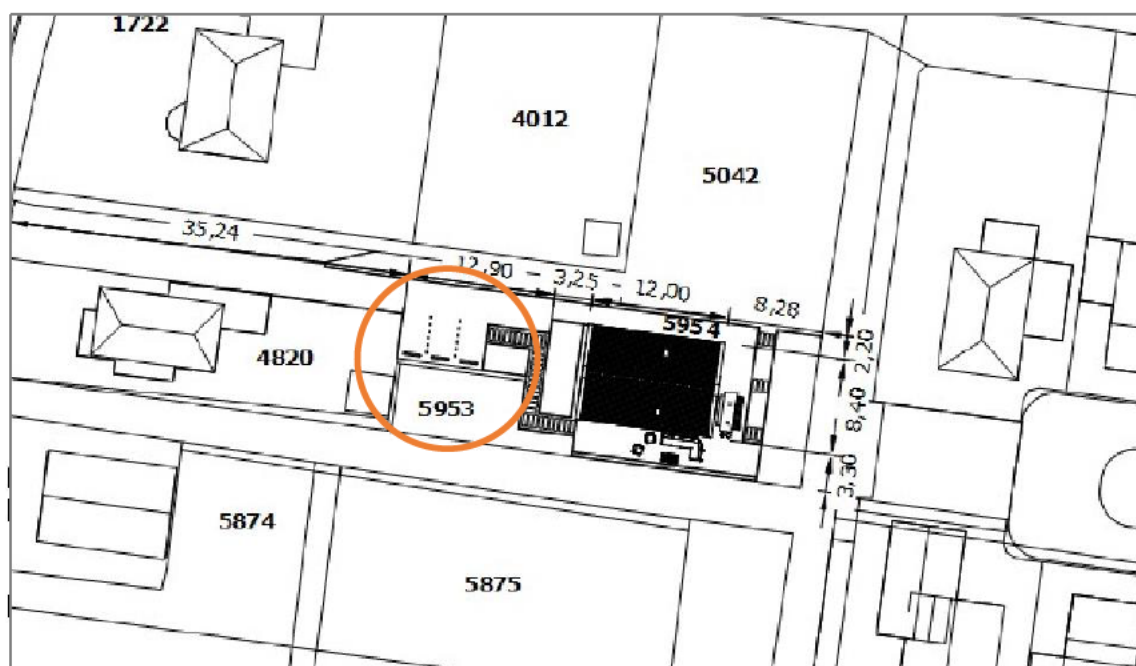
De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop.

Verkeer

Een vrijstaande woning heeft, conform CROW, een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het aantal verkeersbewegingen zal iets toenemen t.o.v. de bestaande situatie. Ontsluiting van het perceel vindt plaats op de Boezemweg. De bijdrage van het verkeer zal geen verkeersproblemen geven op de Boezemweg. De verwachting is dat de Boezemlaan over voldoende capaciteit beschikt om de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling op te vangen.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats aan de westzijde van de woning, hier worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. De gemeente Alphen aan de Rijn hanteert een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Hieraan wordt voldaan.



Toekomstige parkeersituatie

■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■e

het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect verkeer en parkeren, nader onderzoek op het gebied van verkeer en parkeren is daarom ook niet nodig.

■■■■■■■■■■

4.11 Milieueffectrapportage (MER)

4.11.1 Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich ervan vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

4.11.2 Onderzoek Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop.

Deze onderbouwing voorziet in de planologische kaders voor de nieuw te bouwen woning en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit plan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich ervan te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRVS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.11.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect milieu, nader onderzoek op het gebied van milieu is daarom ook niet nodig.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Uitvoerbaarheid van het plan

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de aanvraag van de omgevingsvergunning en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten, die verband houden met de ruimtelijke procedure en mogelijke planschade, op de initiatiefnemer worden verhaald. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. De ontwerpbeschikking ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hierop reageren door middel van het indienen van een zienswijze. De gemeente beantwoordt alle zienswijzen. Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord en de verklaring van geen bedenkingen is gegeven, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Dit wordt gepubliceerd in de lokale krant, waarna de beroepstermijn van zes weken van start gaat. De beschikking (het besluit tot het verlenen van de vergunning) staat open voor beroep bij de Rechtbank.

Communicatie met de omgeving

De plannen zijn met omwonenden overlegd en zijn positief ontvangen.

6. Ruimtelijke afweging

De initiatiefnemers zijn eigenaar van de onbebouwde percelen 5953 en 5954 aan de Boezemlaan 11a in Boskoop. De initiatiefnemers hebben de wens om op deze percelen een vrijstaande woning te realiseren.

De percelen hebben in het geldend bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2011' de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Een deel van de percelen heeft de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 18-1', op basis daarvan kan één woning worden toegevoegd. Een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste woning mogelijk te maken.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het beleid van de verschillende overheden. De ontwikkeling sluit aan bij het opgestelde beleid van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Alphen aan de Rijn.

In het voorgaande hoofdstuk zijn de onderzoeksaspecten van het plan beschreven. Het project levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (ecologie, water, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, verkeer, archeologie en milieuzonering).

Tenslotte is geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling ook economisch uitvoerbaar wordt geacht, doordat de kosten volledig voor de initiatiefnemer zijn. De kosten voor van de ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van een anterieure overeenkomst worden verrekend met de initiatiefnemer.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan mogelijk is binnen het toekomstige beleid en er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de uitvoering.

Colofon

Projectgegevens

Project Realisatie vrijstaande woning
Projectnummer 0484-01
Kenmerk 0484RH/20230907
Datum 7 september 2023
Status Definitief

Gegevens opdrachtgever

Van Asselt bouwadvies
[Redacted]
[Redacted]

Contactpersoon

[Redacted]

Opdrachtnemer

Huisman Ruimte
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

M info@huismanruimte.nl

I www.huismanruimte.nl

Contactpersoon

[Redacted]

Bijlagen

Bijlage 1 Quickscan wet Natuurbescherming

Bijlage 2 Stikstof berekening

Bijlage 3 Historisch vooronderzoek bodem

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlage 1 Quicksan wet Natuurbescherming

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlage 2 Stikstofberekening

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlage 3 Historisch vooronderzoek bodem

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]