

Bestemmingsplan

Ridderbuurt 69

Gemeente Boskoop

IDN: NL.IMRO.0499.BPL0904HBD-VG01

Status: vaststelling

Datum: 1 maart 2010

Inhoudsopgave plantoelichting

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid/ Streekplan Zuid-Holland Oost	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
2.3.1	Structuurplan Boskoop 2015	6
2.3.2	Duurzaamheid	7
2.4	Conclusie	8
3.	Planbeschrijving	9
3.1	Historie, situatie plangebied en omgeving	9
3.2	Randvoorwaarden en uitgangspunten	9
3.3	Verkeer en parkeren	10
3.4	Planbeschrijving	11
4.	Milieu en overige aspecten	13
4.1	Milieu	13
4.1.1	Bedrijven en milieuzonering	13
4.1.2	Geluid	14
4.1.3	Bodem	15
4.1.4	Luchtkwaliteit	16
4.1.5	Externe veiligheid	17
4.2	Watertoets	19
4.3	Archeologie	21
4.4	Landschap	22
4.5	Natuurwaarden	23
4.6	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	23
4.6.1	Kabels en leidingen	23
5.	Juridische planbeschrijving	24
5.1	Algemeen	24
5.2	Plankaart	24
5.3	Planregels	24
5.3.1	Inleidende regels	24
5.3.2	Bestemmingsregels	24
5.3.3	Algemene regels	25
5.3.4	Overgangs- en slotregels	26
5.4	Handhaving bestemmingsplan	26
6.	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	27
	Bijlagen	28

Opdrachtgever: Fred Stolwijk B.V., Boskoop

Opsteller: W.P. Kaandorp
(www.intROview.nl)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

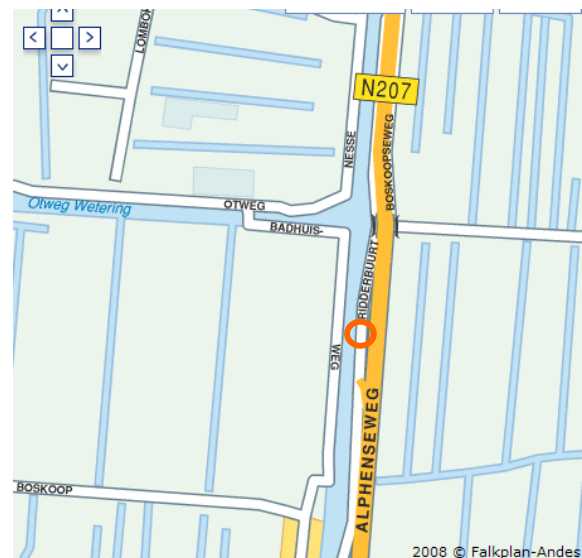
De eigenaar van de Ridderbuurt 69 in Boskoop is voornemens om de bedrijvenfunctie van het perceel Ridderbuurt 69, Boskoop om te zetten in woondoeleinden, omdat het perceel feitelijk niet meer wordt gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. Deze functie is ook niet meer passend, omdat de smalle Ridderbuurt niet geschikt is voor vrachtverkeer ten behoeve van een bedrijvenbestemming. Daarbij komt dat vanuit een goede ruimtelijke ordening een bedrijvenbestemming in deze woonbuurt niet meer gewenst is, omdat bedrijven thuis horen op een bedrijventerrein. Een sanering betekent tevens dat er geen conflictsituaties meer ontstaan tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en de aan weerszijden gelegen milieugevoelige functies (wonen) anderzijds. Deze partiële herziening van het bestemmingsplan “Boskoop-Dorp” maakt deze planontwikkeling juridisch planologisch mogelijk.



Plangebied gezien vanaf de Badhuisweg.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Ridderbuurt 69 is gelegen in het meest noordelijk gelegen gedeelte van de bebouwde kom van de gemeente Boskoop. Dit lint van grondgebonden woningen ligt tussen de Gouwe en de Provincialeweg N207 (Alphenseweg). Deze weg loopt ter plaatse omhoog in verband met de ongelijkvloerse kruising met het Rijnveld. Ten oosten van de Provincialeweg ligt het sierteeltgebied van Boskoop. Dit sierteeltgebied strekt zich in noordelijke richting uit. Ten zuiden van plangebied staat nog een woning. Hierna volgt een strook onbebouwd, waarna de weg overloopt in de Voorkade met woonbebouwing tot de hefbrug van Boskoop. In de naastliggende plattegrond is het plangebied met een oranje cirkel aangeduid, waarop de twee op richten woningen zijn gepland.



Figuur 1: Plattegrond plangebied.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevragende functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:

- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het Groene Hart is in de Nota Ruimte aangeduid als een Nationaal Landschap. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

Boskoop in haar omgeving

In de Nota Ruimte is Boskoop aangewezen als Greenport voor de pot- en containerteelt. De aanwezigheid van de boomkwekerijen wordt gezien als één van de belangrijke economische pijlers van Nederland. De overige vier Greenports zijn het Zuid-Hollands glasdistrict Westland en Oostland, Aalsmeer en omgeving, Venlo en de Bollenstreek. Het rijksbeleid is erop gericht om de ruimtelijke ontwikkeling van de Greenports zodanig te sturen, dat hun functie als Greenport ook op lange termijn blijft behouden en/of wordt versterkt. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn: de ligging ten opzichte van de mainports, de fysieke bereikbaarheid en de herstructureringsopgave als gevolg van doelstellingen op het gebied van milieu, water, energie en ruimtelijke ontwikkeling.

Realisatie nationaal ruimtelijke beleid onder de nieuwe Wro

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft het rijk¹ een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het rijk heeft hier de nationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Het Nationale Landschap Groene Hart maakt hiervan onderdeel uit. Voor de nationale landschappen geldt dat per nationaal landschap ruimte geboden wordt voor ten hoogste migratiesaldo nul. Voor de vijf Greenports, waaronder de pot en containerteelt in Boskoop, wordt behoud en versterking op lange termijn van de tuinbouwfuncties voorgestaan.

2.2 Provinciaal beleid/ Streekplan Zuid-Holland Oost

In het geldende streekplan Zuid-Holland Oost, vastgesteld op 12 november 2003, worden belangrijke punten uit het in de Nota Ruimte omschreven beleid uitgewerkt. Nadien hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 28 juni 2006 een partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost vastgesteld in verband met reparatie van de bebouwingscontouren. De provinciale uitgangspunten, zoals vastgelegd in 2003, zijn evenwel onveranderd gebleven.

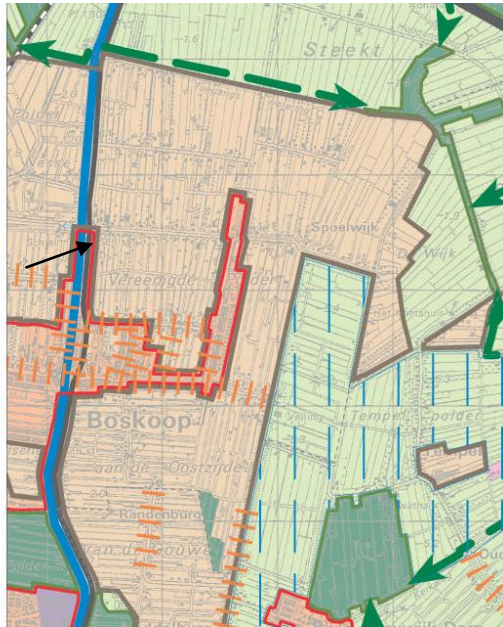
In het algemeen geldt dat in het streekplangebied Zuid-Holland Oost waardevolle en unieke landschappen liggen. Behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit is dan van belang en terughoudendheid met verdere verstedelijking het gevolg.

Als eerste structurerend element in het streekplangebied geldt een terughoudend beleid dat gevoerd wordt met betrekking tot het lokaliseren van nieuwe stedelijke functies. In het kader hiervan zijn er rond de kernen bebouwingscontouren getrokken. Behoud en ontwikkeling van zogenaamde groenblauwe waarden worden in het streekplangebied mogelijk gemaakt door dit te vrijwaren van nieuwe stedelijke functies. Deze dienen plaats te krijgen binnen door bebouwingscontouren omgeven gebieden. Het accommoderen van nieuwe stedelijke functies binnen het stedelijke gebied staat voorop (structurerend element 10).

¹ Het document is van het ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, OC&W en Defensie.

Binnen de bebouwingscontouren wordt uitgegaan van intensief ruimtegebruik. Prioriteit wordt daarom gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, het structureren en verdichten van het stedelijk gebied met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld.

Het plangebied aan de Ridderbuurt 69 in Boskoop is binnen de rode contour opgenomen. Op de bij het streekplan behorende plankaart is het gebied ter plaatse aangeduid als “stads- en dorpsgebied”. Dit aaneengesloten gebied heeft de hoofdfunctie wonen.



Figuur 3: Uitsnede plankaart streekplan Zuid-Holland Oost.

Visie op Zuid-Holland

In verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het provinciaal bestuur voornemens om voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, vast te stellen. Deze komt in de plaats van de bestaande streekplannen. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040.

De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk- en landschappelijk netwerk. Deze toekomstige ruimtelijke inrichting versterkt de economische concurrentiepositie waarvoor duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid belangrijke pijlers zijn. Een goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus gelegen in een aantrekkelijk landschap en ruimte voor natuur zijn kenmerkend voor de provincie. Een brede landbouw is de drager van het landschap. Naar verwachting zullen Provinciale Staten de Visie in het voorjaar van 2010 vaststellen.

2.3 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk zal eerst aandacht worden besteed aan het Structuurplan. In dit plan worden de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren vastgelegd.

2.3.1 Structuurplan Boskoop 2015

De gemeenteraad van Boskoop heeft op 15 september 2005 het structuurplan Boskoop 2015 vastgesteld met de aansprekende titel “Ondernemend in het groen Vernieuwend in wonen”. In dit plan wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Boskoop tot 2015 aangegeven.

In het plan zijn vier speerpunten genoemd voor de ontwikkeling van Boskoop, te weten:

- het versterken van de boomteelt;
- vernieuwend bouwen voor de lokale vraag;
- het koesteren van de karakteristieken van Boskoop;
- het benutten van de strategische ligging.

Ad vernieuwen bouwen voor lokale vraag

De woningbouw dient plaats te vinden binnen de landschappelijke kaders van het Groene hart en de unieke historische structuur van Boskoop. Binnen dit beeld past de woningbouwopgave van 1.250 woningen, dat overeenkomt met de woningvraag tot 2015. Hierbij is uitgegaan van een woningtekort van 350 woningen en een vraag van 70 woningen per jaar tot 2015, met het jaar 2002 als ijkpunt. Woningbouw dient plaats te vinden binnen de reeds aanwezige totale bebouwingsstructuur van Boskoop.

Om de karakteristieken van Boskoop te behouden zijn de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedenbouwkundige plannen opgenomen:

- het behoud van het groene en kleinschalige karakter van Boskoop;
- inpassing van het open water en de slagenverkaveling in de woonwijken;
- doorzichten vanuit de woonwijken op de kwekerijen en
- beheersing van de kosten, die het gevolg zijn van de slappe veenbodem.



Figuur 4: Uittreksel plankaart Structuurplan Boskoop 2015.

De visie op de ontwikkeling is vertaald in projecten, die zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma. Als facilitaire ontwikkeling worden onder andere herontwikkelingslocaties genoemd. Voor de planontwikkeling en –uitvoering, kan instrumentarium worden ingezet voor realisatie van het structuurplan, zoals het bestemmingsplan en/of het starten van bijzondere planologische ontheffingsprocedures.

2.3.2 Duurzaamheid

Om een duurzaam woongebied te realiseren zijn een aantal principes en aandachtspunten gegeven. Uitgangspunt voor duurzaamheid is het in 2005 door het college van Boskoop vastgestelde 'regionale beleidskader Duurzaam Bouwen 2005-2010' met als doel duurzaam bouwen en duurzaam onderhoud en renovatie te stimuleren. Het beleidskader beoogt een regionale aanpak binnen de deelnemende gemeenten, bestaande uit een gedeeld ambitieniveau, procedure en instrumentarium.

Het college heeft tegelijk met het vaststellen van het beleidskader Duurzaam Bouwen de keuze voor instrument GPR gebouw goedgekeurd. GPR gebouw is een gebruiksvriendelijk software pakket, dat gebruikt kan worden door projectontwikkelaars en architecten om de duurzaamheid van woningen, kantoren of scholen te beoordelen. De aspecten energieverbruik, materiaalgebruik, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit worden door het programma beoordeeld en krijgen een cijfer tussen nul en tien. Door eigenschappen van het gebouw te wijzigen, kan een lagere of hogere score worden behaald. Met behulp van GPR krijgt een

project een duidelijk duurzaamheidcijfer. Als een woning exact wordt gebouwd naar het Bouwbesluit, behaalt het een score van vijf op alle aspecten. In regionaal verband is gekozen om als basiswaarde te kiezen voor een score van zes-en-een-half. Deze score is vergelijkbaar met het nationaal pakket duurzaam bouwen.

Met het actieve ambitieniveau verplicht de regio Midden-Holland zich tot uitvoering van de landelijk gestelde voorwaarden voor het behalen van dit niveau. Hiermee wordt een stap verder gedaan dan de verplichtingen in het Bouwbesluit. Voor de te hanteren Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geldt daarbij onverminderd een aanscherping met 10% van de landelijke norm. Per 1 januari 2006 is de norm voor woningen voor deze regio daarmee 0,72.

2.4 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat deze partiële herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid.

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Het betreft immers een locatie binnen het stedelijke gebied. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking.

Op de streekplankaart is het gebied opgenomen binnen de zogenaamde rode contour. De planopzet is zodanig gekozen dat verrommeling van het bebouwingslint wordt tegen gegaan. Het plan geeft een kwaliteitsimpuls, omdat een zogenaamd open gat wordt ingevuld.

Woningbouw op onderhavige locatie past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. De afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn acceptabel, temeer daar het oprichten van twee woningen al als algemene wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan, terwijl de woningen ook voorzien in een lokale behoefte.

3. Planbeschrijving

3.1 Historie, situatie plangebied en omgeving²

Boskoop ligt in een voormalig uitgestrekt veenmoeras achter de Hollandse kuststrook met duinen en strandwallen. Het veenmoeras ontstond toen door de stijging van de zeespiegel na het smelten van het landijs van de laatste ijstijd de grondwaterspiegel omhoog kwam. Uit het moerasgebied werd het overtollige water via veenstromen zoals de Gouwe afgevoerd. Dichtbij de veenstromen is onder invloed van de zee klei afgezet.

Belangrijke sporen van vroege bewoning zijn in het Boskoopse grondgebied niet aangetroffen. Wel is bekend dat de grens van het Romeinse rijk lange tijd langs de Oude Rijn lag, net ten noorden van het Boskoopse grondgebied. Op de hoger gelegen oeverwallen van de Oude Rijn zijn talrijke archeologische vondsten gedaan. De oeverwallen van zijlopen van de Oude Rijn bieden ook een relatief hoge trefkans op de aanwezigheid van bewoningsresten. Dit geldt bijvoorbeeld voor voormalige beddingen van de Gouwe die door het grondgebied van Boskoop lopen.

In de Middeleeuwen is het veenmoeras geleidelijk ontgonnen tot agrarisch gebied (veenweidegebied en kwekerijen). Daarnaast zijn door afgraven van het veen voor turfwinning grote plassen ontstaan. Waar deze plassen later drooggelegd werden, ontstonden de droogmakerijen (zoals de Polder Hazerswoudsche Droogmakerij en de Zuidplaspolder).

Het veenontginningsgebied van het Groene Hart kent een zeer karakteristieke ruimtelijke structuur met een slagenverkaveling, lintbebouwing en de overvloedige aanwezigheid van water. Langs wegen het gebied in vestigden zich mensen, die haaks op de weg het veengebied zijn gaan ontginnen. Voor de ontwatering werd een dicht stelsel van parallelle sloten gegraven. De bagger uit de sloten werd op de smalle kavels gedeponeerd, die maar net boven de waterspiegel lagen. Zo werd het land - ondanks de inklinking – opgehoogd en de drooglegging verbeterd. Aan de lange ontginningswegen werden op de koppen van de kavels de boerderijen gebouwd, haaks op de weg.

De slagenverkaveling in het veenontginningsgebied heeft niet overal dezelfde richting. In het zuidelijk deel van Boskoop heeft de ontginning plaatsgevonden vanaf wegen langs de Gouwe en parallel aan de Gouwe (Noordeinde, Zuidwijk). De kavelrichting is hier oost-west, haaks op de noord-zuid georiënteerde ontginningsassen. In het noordelijk deel van Boskoop vormen oost-west gerichte wegen en waterlopen de ontginningsbasis: Zijde, Reijerskoop, Biezen, Laag Boskoop, Rijneveld. De kavelrichting is hier noord-zuid. Op de koppen van de kavels vestigden zich de boeren en tuinders. Door de smalle kavels zijn de boerderijen in de lengterichting van de kavel gesitueerd en is de kopse kant aan de weg de fraaie voorgevel geworden.

Sommige wegen liggen op de scheiding van twee kavelrichtingen, met aan de ene zijde de kopse kavels en aan de andere zijde een lange ondiepe kavel met evenwijdig aan de weg de slotenstructuur. Bij de kopse kavels staan individuele woningen en bedrijven met zicht op het achterliggende land (in de lengterichting van de sloten). Op de kavel evenwijdig aan de weg is min of meer aaneengesloten bebouwing ontstaan, vaak met arbeiderswoningen. We zien dit heel expliciet aan de Zijde en Reijerskoop: losse bebouwing in het groen aan de noordzijde en een aaneengesloten bebouwingswand aan de zuidzijde.

In het kort is de ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente Boskoop tussen 1900 en 2000 als volgt. Rond 1900 is het zojuist beschreven ontginnings- en bebouwingsbeeld duidelijk aanwezig. Rond de brug over de Gouwe is een bebouwingsconcentratie ontwikkeld. Deze niet-agrarische bebouwing zet zich in noordelijke richting lintvormig aan weerszijden van de Gouwe door.

3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en uitgangspunten zijn in algemene zin vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Deze uitgangspunten hebben als leidraad gediend voor het

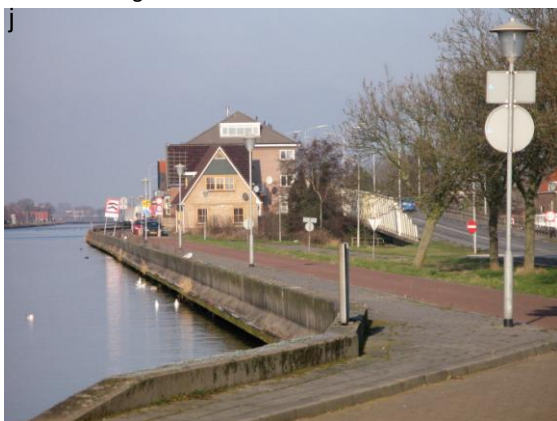
² De informatie over de historie uit dit hoofdstuk is afkomstig van het bestemmingsplan “Boskoop-Dorp” van september 2008.

opstellen van deze partiële herziening. Specifiek zijn de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten meegegeven:

- De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van vrijstaande woningen is aan één zijde minimaal 3 meter en aan de ander zijde minimaal één meter;
- De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van een twee-aaneen woning is aan één zijde minimaal 3 meter;
- De goothoogte is maximaal 6 meter;
- De bouwhoogte is maximaal 10 meter;
- Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn doorvertaald naar het behouden van een vloeiende overgang naar de aan weerszijden gelegen woningen als onderdeel van het bebouwingslint. Het uitgangspunt is een heldere ruimtelijke opbouw met een architectuur die past binnen de totaalsfeer van het gebied. Vanuit deze context bezien is er sprake van een ligging aan de rand van de bebouwde kom van Boskoop. Het beeld dat nagestreefd wordt is een overwegend dorpsbeeld.

Planlocatie gezien vanaf de Voorkade.



Oprit naar N207 vanaf de Ridderbuurt.



De Gouwe vanaf de hefbrug. Middenachter is de planlocatie nog net zichtbaar.



Rijneveld met op de achtergrond de N207.

3.3 Verkeer en parkeren

De planlocatie wordt vanaf de Ridderbuurt ontsloten. Deze weg is ter plaatse een 30 km/uur zone en heeft een functie van buurtontsluiting. Voorts heeft de weg een recreatieve functie voor met name het fietsverkeer door het sierteeltgebied naar de kern van de gemeente Boskoop. In noordelijke richting is langs de Gouwe ook Alphen aan den Rijn bereikbaar. De achter het

plangebied gelegen N207 is de provinciale verbindingsweg tussen Gouda/ rijksweg A12 en Alphen aan den Rijn/ N11 en rijksweg A4.

Voor de bepaling van de benodigde parkeercapaciteit voor personenauto's wordt de CROW richtlijn gehanteerd (ASVV 2004). Voor woningen in het dure segment geldt de volgende norm:
duur & zeer duur: 2,2 pp/ woning, waarvan 2 pp op eigen terrein
Daarnaast bezoekersparkeren: 0,3 pp/ woning

Voor de berekening van de parkeerbalans worden de normen volgens de uitgave 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering' (C.R.O.W. publicatie 182) aangehouden. De volgende berekeningsaantallen worden hierbij door de gemeente aangehouden:

Voorbeeld berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen			
Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings aantal	Opmerking
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5m breed
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5.0m diep
Gebouwde voorziening in/ onder appartementengebouw	1	1,0	

Voor het plangebied betekent dit dat voor de twee nieuw te bouwen woningen op eigen terrein twee parkeerplaatsen per woning worden aangelegd. Daarnaast zullen twee bestaande openbare parkeerplaatsen voor het perceel worden heringericht, zodat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering. De situatie van de bestaande woning op de Ridderbuurt 69 blijft ongewijzigd.



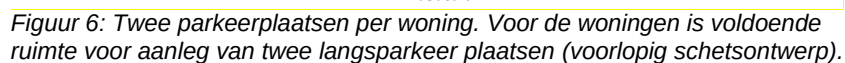
De Ridderbuurt; op de voorgrond de planlocatie.

3.4 Planbeschrijving

Het plangebied (groot circa 435 m², kadastraal bekend gemeente Boskoop, sectie B, nr. 5591) ligt aan het lint langs de Ridderbuurt. Langs deze weg is aan één zijde lintbebouwing aanwezig. Ten oosten hiervan ligt de N207, met daarachter het sierteeltgebied. In westelijke richting ligt de Gouwe.

De ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied blijft hetzelfde, omdat de

Aan weerszijden van de woningen zijn opstelplaatsen opgenomen voor het parkeren van twee auto's per woning. Daarnaast zullen op de openbare weg voor de woningen twee langspaarkeerplaatsen worden aangelegd, zodat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm (zie hiervoor ook hoofdstuk 3.3). In onderstaande schets is de voorlopige hoofdmassa schetsmatig weergegeven.



4. Milieu en overige aspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Dit zijn de aspecten:

- bedrijven en milieuzonering;
- wegverkeerslawaaï;
- bodem;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- watertoets;
- archeologie;
- landschap;
- flora en fauna;
- overige realiserings- en uitvoeringsaspecten.

Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van deze planontwikkeling.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Aan weerszijden van de op te richten woningen zijn (vrijstaande) woningen gelegen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de provinciale weg en de hier gelegen afrit naar Boskoop Noord-Oost. Hiernaast zijn sierteeltbedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven is tot 1 januari 2008 het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer van toepassing geweest. Op grond van dit Besluit diende een tuinbouwbedrijf met open grondteelt op een afstand van 25 meter te zijn gesitueerd van woningen van derden, wanneer deze was opgericht na de inwerkingtreding van het Besluit (artikel 1, lid 2 onder a van de AMvB akkerbouwbedrijven). Deze afstand bedroeg 10 meter, indien het tuinbouwbedrijf vóór de datum van inwerkingtreding van het Besluit, te weten 4 februari 1994, in werking was getreden (artikel 1, lid 2 onder a sub 2). Per 1 januari 2008 is het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer vervallen. In de plaats hiervan is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteiten AMvB) van toepassing geworden.



Links de N207, midden de afrit naar Boskoop Noord-Oost en links de sierteeltbedrijven.

De geplande woningen zijn op een afstand van meer dan 25 meter van de dichtstbijzijnde boomkwekerijen gelegen, zodat de bestaande bedrijfsvoering van deze bedrijven niet wordt beperkt door deze planontwikkeling, die realisatie van twee woningen mogelijk maakt. In de omgeving zijn voorts geen overige milieubelastende activiteiten van derden. De nieuwbouw van twee woningen geeft daarom geen beperkingen vanuit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde Activiteitenbesluit), zodat er vanuit de Wet milieubeheer hiertegen geen bezwaren zijn.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor nabijgelegen milieubelastende activiteiten.

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante weg in de directe omgeving (binnen een zone van 200 meter) van het plangebied is alleen de provinciale weg N207 (Alphenseweg). Op deze weg is ter plaatse de maximum snelheid 60 km/h. De Ridderbuurt zelf is een zogenaamde 30 km/uur zone. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) L_{den} met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) L_{den} . Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.



Verkeersbord Ridderbuurt.



De Ridderbuurt, ingericht als 30 km/uur zone.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door AV Consulting B.V. te Bergambacht (rapportnummer AV.0432-2 van 17 september 2009, zie bijlage 1). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaaï voor de twee woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) L_{den} met maximaal 6 dB wordt overschreden. Dit betekent dat een hogere waarde dient te worden

vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van 54 dB(A) L_{den} , nadat hiervoor een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaaï is doorlopen. Deze procedure kan gelijktijdig worden gestart met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.



De N207. Achter het geluidscherm (ter hoogte van de boom) is het plangebied gelegen.

In het kader van het Bouwbesluit zal nog een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Deze onderzoeken zullen te zijner tijd in het kader van de aanvraag om bouwvergunning om advies worden voorgelegd aan de Milieudienst Midden-Holland.

Spoor- en industrielawaai

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) iedere spoorlijn in beschouwing te worden genomen ter bepaling van de geluidsbelasting. Deze spoorwegen hebben een door de Minister vastgestelde zone, volgens artikel 1 van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. De zone van de spoorlijn Gouda – Alphen aan den Rijn (traject 521) ter hoogte van het plangebied bedraagt 100 meter. Het plangebied valt ver buiten deze zone. Voorts ligt er in de nabijheid van het plangebied geen (gezoneerd) industrieterrein.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die deze bestemmingsplanherziening mogelijk maakt, nadat een procedure hogere grenswaarde is doorlopen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï.

4.1.3 Bodem

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek overeenkomstig NVN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd door Hoste Milieutechniek B.V. (rapportnummer 08014STB van 28 maart 2008). In aansluiting hierop is een aanvullend onderzoek verricht (rapportnummer 80090RAB van 7 mei 2009). De rapporten zijn als bijlagen 2 en 3 bijgevoegd. Uit deze onderzoeken is het volgende gebleken:

- de zandige bovengrond is diffuus verontreinigd met diverse parameters waarbij zink tot in sterk verhoogde gehalten is aangetroffen. In totaal is meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd met zink. Op basis van het omvangscriterium is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met zink. In het kader van de Wet bodembescherming dienen sanerende maatregelen te worden getroffen. Sanering van deze verontreiniging wordt aangemerkt als niet spoedeisend.
- Rondom enkele boringen is de grond zintuiglijk vervuild met olieproducten. Uitgaande van een “worst-case” is de grond op het perceel over een oppervlakte van circa 75 m² zintuiglijk vervuild in het traject van circa 0,5 tot 1,0 m-mv. Dit komt overeen met circa 40 m³ zintuiglijk vervuilde grond. Deze grond is slechts licht verontreinigd met minerale olie.
- Het freatisch grondwater in de zintuiglijke waarneming in de grond is licht tot sterk verontreinigd met minerale olie en naftaleen en licht verontreinigd met benzeen en xylenen. Het bodemvolume zal beduidend minder zijn dan 100 m³. Op basis van het omvangscriterium is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met olieproducten. In het kader van de Wet bodembescherming zijn er geen sanerende

maatregelen noodzakelijk.

Bevoegd gezag voor deze sanering is de provincie Zuid-Holland in het kader van de Wet bodembescherming en de gemeente/ milieudienst Midden-Holland in het kader van het gemeentelijke bodembeleid 'bouwen op verontreinigde grond'. In verband hiermede zal een saneringsplan worden opgesteld. De sanering zal in hoofdlijn bestaan uit:

- het isoleren van de aanwezige immobiele verontreiniging met zink;
- het verwijderen van de aanwezige mobiele verontreiniging met olieproducten.

Ten behoeve van het opstellen van een saneringsplan kan worden volstaan met een zogenaamde BUS-melding.

Wanneer meer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied, nadat een bodemsanering heeft plaatsgevonden overeenkomstig het door de provincie goed te keuren saneringsplan. Aan deze voorwaarde zal worden voldaan.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De grenswaarde voor fijn stof is reeds van kracht. De grenswaarden voor de overige stoffen gelden in 2010, voor de jaren die daaraan vooraf gaan zijn plandrempels gegeven. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden en plandrempels.

Tabel 1: Grenswaarden en plandrempels

Stof	Type norm	Grenswaarden		Plandrempel NO ₂		
		Max. aantal overschrijdingen per jaar	Concentratie (µg/m ³)	Jaartal	Jaargem. (µg/m ³)	Uurgem. (µg/m ³)
NO ₂	Jaargemiddelde		40	2007	46	230
				2008	44	220
	Uurgemiddelde	18	200	2009	42	210
PM ₁₀	Jaargemiddelde		40			
	24-uursgemiddelde	35	50			
Benzeen	Jaargemiddelde		5			
SO ₂	24-uursgemiddelde	3	125			
	Uurgemiddelde	24	350			
CO	8-uursgemiddelde		10.000			
Lood	Jaargemiddelde		0,5			

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven³.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Project is NIBM

Het plan maakt het oprichten van twee woningen mogelijk. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 500 woningen omvat. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De op te richten woonbebouwing valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. De Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet milieubeheer) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De

³ Bijlage 3B van de Ministeriële Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Stcrt. 2007, 218).

daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

De Gouwe is op circa 8 meter gelegen van het plangebied. Deze waterweg is in de risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland opgenomen als hoofdvaarweg. Op de Gouwe worden slechts transporten van dieselolie genoemd. Op basis daarvan is de vaarroute niet opgenomen als gevaarlijke stoffen en vormt derhalve geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

De dichtsbijzijnde Provinciale weg N207 (Alphenseweg) ligt op circa 8 meter afstand van de geplande woningen. Deze weg is aangeduid als route gevaarlijke stoffen. De weg heeft, evenals alle wegen in de regio Midden-Holland (met uitzondering van de rijkswegen) een PR van 0 meter en een GR van < 0,1 OW. Het risico van EV van deze wegen is dus zeer beperkt. Dat tesamen met de kleine geplande ontwikkeling aan de Ridderbuurt betekent dat het risico heel beperkt is, zodat dit plan geen belemmering vormt voor het plangebied.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hoogdruk gasleidingen geldt als vigerende wetgeving de circulaire buisleidingen uit 1984. Op dit moment wordt de circulaire herzien door het RIVM.

Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

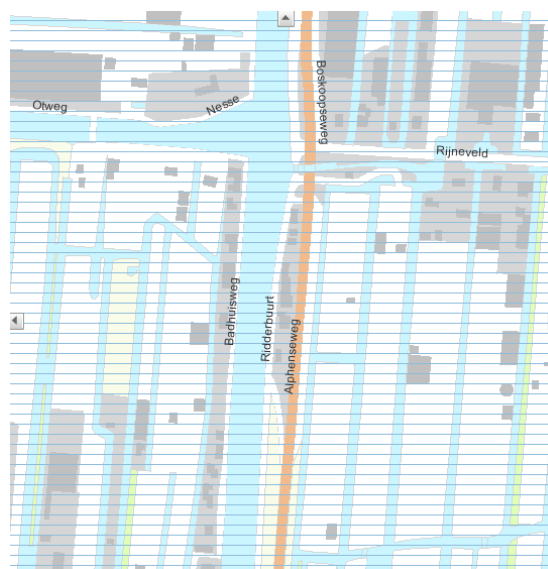
Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart zijn in de

omgeving van de Ridderbuurt ter hoogte van de planlocatie geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de norm voor het PR bij realisatie van dit plan niet wordt overschreden en derhalve geen beperkingen oplegt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.



Figuur 7: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

4.2 Watertoets

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 2000 van kracht en schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

In het Kabinetsstandpunt Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21e eeuw (2000) heeft het Rijk het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) omarmd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren", en de ruimte die nodig is voor de wateropgave te reserveren.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich geconformeerd om het beleid van WB21 en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21) en waterkwaliteit en ecologie (KRW), en tot 2050 op orde gehouden moeten worden.

Onder regie van de provincie is door de waterbeheerder de Deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland (2003) opgesteld. Hierin is een ruimtelijke invulling gegeven aan de wateropgave van WB21.

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterbeheerplan Rijnland

Op 2 maart 2006 heeft het algemeen bestuur van Rijnland een nieuw waterbeheerplan, "Waterwerk Rijnland 2006-2009" vastgesteld. In dit plan geeft Rijnland aan wat zijn ambities

voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem én het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen in “Waterwerk Rijnland 2006-2009” bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen. Rijnland is op meerdere manieren bezig om bovenstaande ambities te verwezenlijken. Enerzijds wordt bekeken of het huidige watersysteem aan de eisen voldoet en rekeninghoudend met klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling ook blijft voldoen. Zo nodig worden maatregelen uitgevoerd als dat niet het geval is (op orde krijgen). Anderzijds wordt er voor gezorgd dat bij veranderingen in het watersysteem als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen het watersysteem blijft voldoen (op orde houden).



De nabijgelegen schutsluit Rijnveld, die het boezemwater afvoert naar de Gouwe.

Keur 2006 en Beleids- en Algemene regels 2009

De “Keur 2006 en Beleids- en Algemene regels 2009” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning. In de Beleids- en Algemene regels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Het hoogheemraadschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21^{ste} eeuw (vasthouden – bergen – afvoeren). Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert het hoogheemraadschap de ‘Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken’ van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)-bouwactiviteiten wordt gewezen op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen – zoals koper, zink en lood – voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijfsdoeleinden. Het gebied wordt getransformeerd naar wonen. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15% water te worden gecompenseerd, wanneer meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd. In casu blijft het verhard oppervlak in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie nagenoeg gelijk, zodat geen watercompensatie nodig is. De opgaven zijn hieronder in een tabel weergegeven.

Tabel 2: overzicht bebouwd en onbebouwd oppervlak plangebied.

Omschrijving	Bestaand in m²	Totaal m² bestaand	Nieuw in m²	Totaal m² nieuw
<u>bebouwd en onbebouwd</u>				
bedrijfsbebouwing c.a.	120			
Woningen	60		200	
Overige verharding	220		110	
Subtotaal	400		310	
<i>Subtotaal verhard</i>		400		310
<u>Onbebouwd onverhard</u>				
Tuin c.a.	35		125	
Water	0		0	
subtotaal	35		125	
<i>Subtotaal onverhard</i>		35		125
Totaal oppervlakte perceel		435		435

De nieuw te bouwen woningen zullen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. Het verhard oppervlak zal niet toenemen. Het regenwater wordt rechtstreeks naar het oppervlaktewater geleid. De nieuwbouw is overigens gelegen in een waterkering. Voor werken binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering is een vergunning noodzakelijk. Vanaf de oever van de Gouwe zijn deze zones samen 22 meter.



De Gouwe. Achter de voorste woning is het plangebied gelegen.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen woningbouwontwikkeling. Wel dient voorafgaande aan de nieuwbouw een keurvergunning worden aangevraagd.

4.3 Archeologie

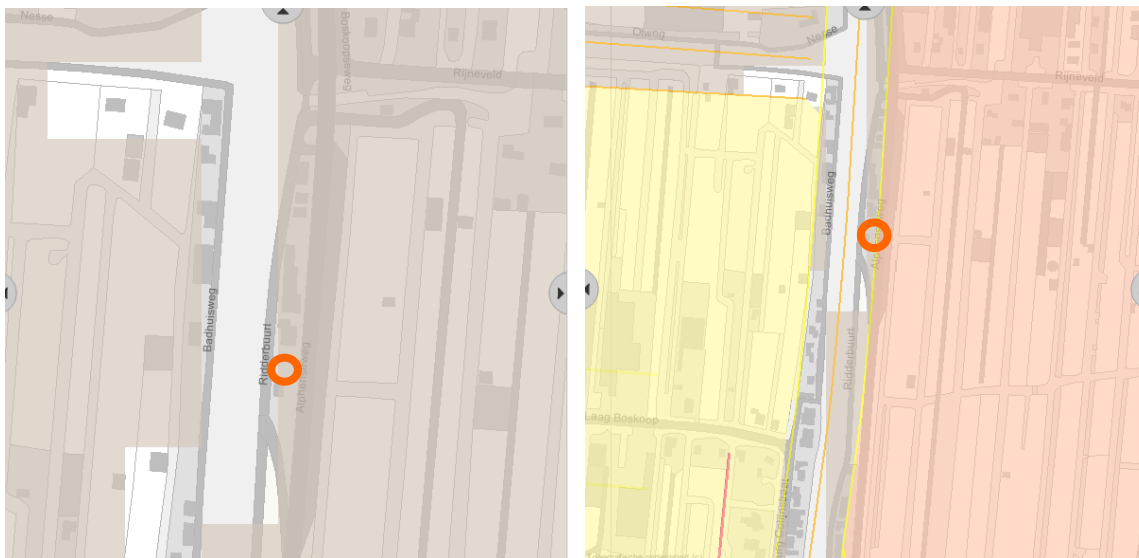
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet

1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen archeologisch (voor)onderzoek te verrichten.



Waardekaart archeologie provincie Zuid-Holland.

Kaart gecombineerde waarden provincie Zuid-Holland.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied een lage trefkans op archeologische sporen is. In verband hiermede is een onderzoek naar archeologie achterwege gelaten.

De bestaande bebouwing heeft geen enkele cultuurhistorische waarde. Evenmin komt deze bebouwing voor op inventarisatielijst de provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Landschap

Het plangebied is gelegen in het nationale landschap Het Groene Hart. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek van de provincie Zuid-Holland (2007) is het plangebied niet specifiek aangeduid. Het perceel maakt onderdeel uit van een (bebouwings)lint op de kade langs de Gouwe. De voorgenomen nieuwbouw vervangt de bestaande bedrijfsbebouwing, zodat er geen sprake is van aantasting van de landschappelijke uitgangspunten. De aanwezige kwaliteiten worden juist waar mogelijk versterkt. De woningbouw wordt zodanig ingericht dat het bebouwingslint blijft gehandhaafd. De twee nieuw te bouwen woningen worden op een landschappelijke wijze ingepast.

Conclusie

De landschappelijke waarden worden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan onderhavige planontwikkeling.

4.5 Natuurwaarden

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten. Het plangebied is niet aangewezen als Speciale BeschermingsZone (SBZ) in het kader van de Vogelrichtlijn. Gelet op deze omstandigheid is onderzoek naar natuurwaarden op de locatie achterwege gebleven. Uit dien hoofde worden geen beperkingen gesteld aan de gevraagde woningen.



Het volledig gecultiveerde plangebied.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de Flora- en faunawet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna.

De ontwikkelingslocatie is gelegen in het stedelijke gebied. Dit perceel is momenteel in gebruik als opslagterrein, behorende bij het bedrijfsperceel Ridderbuurt 69. Op het perceel staat voorts een (bedrijfs-)woning en een schuur. Het gebied is volledig gecultiveerd. Datzelfde geldt voor de omliggende woningen. In verband hiermede is door de hoge mate van cultivering van het bestaande terrein onderzoek achterwege gebleven in het kader van de Flora- en faunawet.

Met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan gesteld worden dat geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden op de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn.

Conclusie

De natuurwaarden worden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan de gevraagde planontwikkeling.

4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.6.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting hier geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is. Een dubbelbestemming is opgenomen in het plangebied in verband met de aanwezige waterkering langs de Gouwe.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Plankaart

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de goothoogte, hoogte en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Tuin

In de bestemmingsregeling 'Tuin' wordt bij recht een erker van bepaalde afmetingen toegestaan. Voor de bebouwing binnen deze bestemming die deze maten overstijgt, is een specifieke regeling opgenomen die ziet op deze bebouwing.

Artikel 4 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen, de minimale breedte van een hoofdgebouw en de afstand tot zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

In deze dubbelbestemming worden alle bouw mogelijkheden afhankelijk gesteld van een ontheffing. Ontheffing wordt verleend indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen waterstaatkundige belangen worden geschaad.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 7 algemene bouwregels

De gemeentelijke bouwverordening moet buiten toepassing gelaten worden, behalve met betrekking tot de in het artikel opgesomde onderwerpen. In deze bepaling is voorts een zogenaamde afwijkingsregeling opgenomen voor bestaande afmetingen, afstanden en percentages.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen. Lid 7.2 bevat de zogenaamde "toverformule", door middel waarvan ontheffing van de algemene gebruiksverboden kan worden verleend.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

Het artikel 'Algemene ontheffingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door Burgemeester en Wethouders te verlenen ontheffing kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Aan toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de ontheffingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

Artikel 11 Algemene procedureregels

In de 'Algemene procedureregels' is voor zowel ontheffingen als wijzigingen een verwijzing opgenomen naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 12 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 13 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd, te weten het te weten het bestemmingsplan "Ridderbuurt 69". Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De woningbouwontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft met eigenaren/ bewoners van de aan weerszijden gelegen percelen Ridderbuurt 65 en 70 overleg gehad over de voorgenomen planontwikkeling.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
2. VROM inspectie, regio Zuid-West;
3. Hoogheemraadschap van Rijnland.

De instantie als genoemd onder 2 heeft medegedeeld dat het bestemmingsplan geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen. De instantie als vermeld onder 1 heeft niet gereageerd. De instantie onder 3 maakte de volgende opmerkingen welke wordt gevolgd door een gemeentelijke reactie.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap merkt op dat de Ridderbuurt 69 is gelegen in een waterkering. Dit moet worden vermeld in het plan en op de verbeelding. Voor het werken binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering moet voorts een vergunning worden aangevraagd. Het hoogheemraadschap kan voor dit plan een positief wateradvies geven, wanneer deze opmerkingen worden verwerkt in het plan.

Reactie

De waterkering is als dubbelbestemming opgenomen in de verbeelding. De plantoelichting en planregels zijn hierop aangepast. Ten behoeve van de nieuwbouw van de twee woningen zal tijdig een keurvergunning door initiatiefnemer worden aangevraagd. Aan de opmerkingen wordt derhalve tegemoet gekomen, zodat kan worden vastgesteld dat het hoogheemraadschap voor dit plan een positief wateradvies geeft.

Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Akoestisch rapport; AV Consulting B.V. te Bergambacht van 17 september 2009.
2. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek; Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp van 28 maart 2008.
3. Aanvullend bodemonderzoek; Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp van 7 mei 2009.