

## Gemeente Boskoop

### Wijzigingsplan Goudse Rijweg 4a, Boskoop (WBU) van bestemmingsplan Buitengebied



*Ingang plangebied.*

IDN NL.IMRO.0499.BPL13050WBU-VG01

| Status      | Datum             | Opmerkingen           |
|-------------|-------------------|-----------------------|
| Concept     | 3 mei 2013        | 1e concept            |
| Voorontwerp | 8 mei 2013        | 1e versie             |
| Ontwerp     | 4 juli 2013       | 1 <sup>e</sup> versie |
| Vastgesteld | 10 september 2013 | 1 <sup>e</sup> versie |

IntROview B.V.  
Sterrenlaan 24  
2743 LS Waddinxveen  
[www.introview.nl](http://www.introview.nl)

|           |                                                           |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| 1.1       | Aanleiding .....                                          | 5         |
| 1.2       | Ligging plangebied .....                                  | 5         |
| 1.3       | Bestemmingsplannen .....                                  | 6         |
| 1.4       | Leeswijzer .....                                          | 7         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving .....</b>                             | <b>9</b>  |
| 2.1       | Historie, situatie plangebied en omgeving .....           | 9         |
| 2.2       | Bestaande situatie .....                                  | 9         |
| 2.3       | Nieuwe situatie .....                                     | 10        |
| 2.4       | Verkeer en parkeren .....                                 | 11        |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskader .....</b>                                 | <b>13</b> |
| 3.1       | Rijksbeleid .....                                         | 13        |
| 3.1.1     | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) .....      | 13        |
| 3.1.2     | AMvB Ruimte (2011) .....                                  | 13        |
| 3.2       | Provinciaal beleid .....                                  | 14        |
| 3.2.1     | Visie op Zuid-Holland .....                               | 14        |
| 3.2.2     | Verordening Ruimte .....                                  | 15        |
| 3.2.3     | Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland .....         | 16        |
| 3.3       | Regionaal beleid .....                                    | 17        |
| 3.3.1     | Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop ..... | 17        |
| 3.4       | Gemeentelijk beleid .....                                 | 18        |
| 3.4.1     | Structuurplan Boskoop 2015 .....                          | 18        |
| 3.4.2     | Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop .....                | 19        |
| 3.4.3     | Bestemmingsplan Boskoop Dorp .....                        | 19        |
| <b>4.</b> | <b>Milieu en overige aspecten .....</b>                   | <b>21</b> |
| 4.1       | Milieu .....                                              | 21        |
| 4.1.1     | Besluit m.e.r. ....                                       | 21        |
| 4.1.2     | Bedrijven en milieuzonering .....                         | 21        |
| 4.1.3     | Geluid .....                                              | 22        |
| 4.1.4     | Bodem .....                                               | 23        |
| 4.1.5     | Luchtkwaliteit .....                                      | 23        |
| 4.1.6     | Externe veiligheid .....                                  | 24        |
| 4.2       | Waterparagraaf .....                                      | 24        |
| 4.3       | Archeologie .....                                         | 27        |
| 4.4       | Natuurwaarden/ flora- en fauna .....                      | 28        |
| 4.5       | Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten .....        | 30        |
| <b>5.</b> | <b>Juridische planbeschrijving .....</b>                  | <b>31</b> |
| 5.1       | Algemeen .....                                            | 31        |
| 5.2       | Verbeelding .....                                         | 31        |
| 5.3       | Planregels .....                                          | 31        |
| 5.3.1     | Inleidende regels .....                                   | 31        |
| 5.3.2     | Bestemmingsregels .....                                   | 31        |
| 5.3.3     | Algemene regels .....                                     | 32        |
| 5.3.4     | Overgangs- en slotregels .....                            | 32        |
| 5.4       | Handhaving wijzigingsplan .....                           | 32        |
| <b>6.</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                              | <b>35</b> |
| 6.1       | Economische uitvoerbaarheid .....                         | 35        |
| 6.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                    | 35        |
| 6.3       | Overleg met overheidsinstanties .....                     | 35        |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| <b>Bijlagen .....</b> | <b>37</b> |
|-----------------------|-----------|

# Toelichting



# **1. Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Op het perceel Goudse Rijkweg 4a in Boskoop was tot voor kort Plant Publicity Holland (PPH) gevestigd. Dit bedrijf hield zich bezig met de promotie van boomkwekerijproducten. De bedrijfsactiviteiten zijn per 1 januari gestopt. Het perceel van PPH ligt ten westen van de Goudse Rijkweg direct achter het woonlint. Het perceel ligt gedeeltelijk in het bestemmingsplan Boskoop Dorp', de actualisatie daarvan, en gedeeltelijk in het bestemmingsplan Boskoop Buitengebied. Het gedeelte dat in het bestemmingsplan Boskoop Dorp ligt heeft de bestemming Bedrijf waarbij er een groot bouwvlak is opgenomen met ruime bouw mogelijkheden. Dit gedeelte ligt slechts 10 meter vanaf de woningen aan de Goudse Rijkweg. Het gedeelte in het bestemmingsplan Buitengebied heeft een agrarische bestemming met hierbij behorende bedrijfsbebouwing.

De bouwvlakken met bijbehorende bebouwing in het zuidelijk gelegen gedeelte van beide bestemmingsplannen is gelet op de situering en de grootte van de kavel niet langer interessant voor sierteeltbedrijven, omdat bestaande bedrijven elders al voldoende bedrijfsbebouwing hebben en de bereikbaarheid voor nieuwvestiging niet optimaal is.

Een functiewijziging wordt voorgestaan naar enerzijds het vergroten van de tuinen achter de woningen aan de Goudse Rijkweg in plaats van de bestaande bedrijfshuisvesting voor zover gelegen in het bestemmingsplan Boskoop Dorp en anderzijds het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing in westelijke richting voor zover gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied.

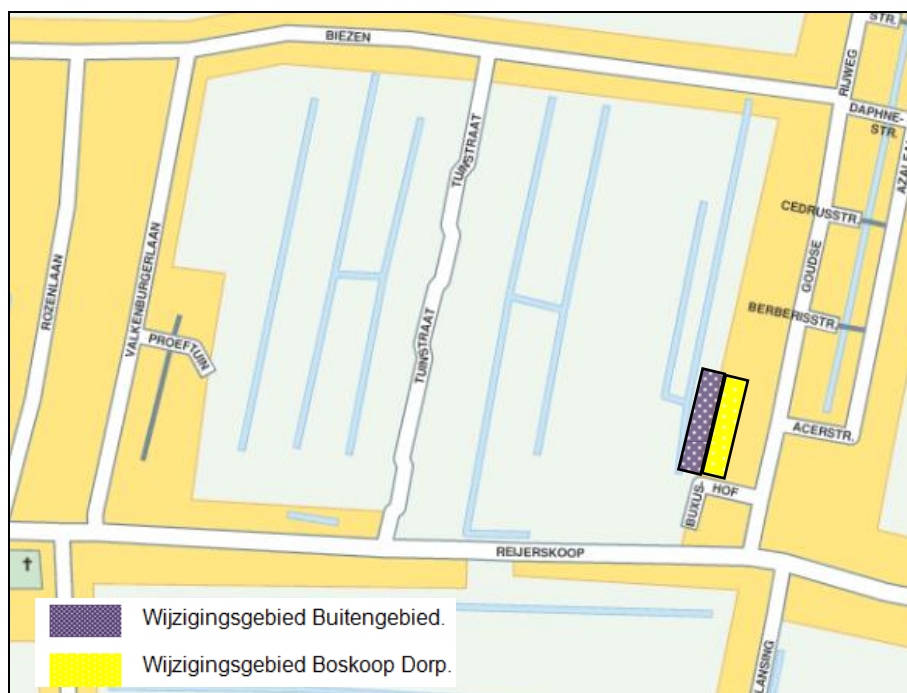
De vrijgekomen loods met kassen in het bestemmingsplan Buitengebied is geschikt voor vestiging van carnavalsvereniging de Krooshoppers ten behoeve van oefenruimte en vergaderruimte, alsmede opslagdoeleinden. Deze vereniging is al een tijd op zoek naar een geschikte locatie in Boskoop, omdat zij het eigen gebouw achter partijcentrum "de Rozenburcht" aan de Rozenlaan heeft moeten verlaten door verkoop en verhuizing. In afwachting van een definitieve vestiging huurt de vereniging tijdelijk een loods op het ITC terrein.

Het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Wonen wordt in het vigerende bestemmingsplan Boskoop Dorp mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Het omzetten van de sierteeltbestemming naar Bedrijf ten behoeve van opslag en activiteiten van de carnavalsvereniging op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (2011) wordt eveneens mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Dit wijzigingsplan voorziet hierin.

Gelet op het feit dat de gevraagde functiewijzigingen in twee bestemmingsplannen liggen, doch sprake is van één integrale planontwikkeling is ervoor gekozen om twee afzonderlijke wijzigingsplannen op te stellen, waarbij de plantoelichting van beide wijzigingsplannen identiek is, doch de regels en verbeelding elk betrekking hebben op de respectievelijke moederplannen, te weten het bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan Boskoop Dorp.

## **1.2 Ligging plangebied**

Het plangebied ligt achter het westelijk gelegen bebouwingslint aan de Goudse Rijkweg. Ten zuiden hiervan staan vrijstaande woningen aan het Buxushof. Iets verderop ligt de Reijerskoop. De van Bedrijf naar Wonen om te zetten bestemming ligt in het bestemmingsplan Boskoop Dorp. Het aangrenzende, westelijk gelegen, perceel ligt in het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Regio Boskoop. Ten westen en noorden van het plangebied zijn de gronden in gebruik voor sierteelt. Het plangebied met de afzonderlijke aanduidingen van de nieuwe bestemmingen Wonen en Bedrijf is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: plattegrond plangebied en omgeving.

### 1.3 Bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

| Bestemmingsplan                     | Raadsbesluit     | Afdeling Bestuursrechtspraak<br>Raad van State |
|-------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|
| Buitengebied Boskoop                | 30 juni 2011     | 3 oktober 2012                                 |
| Boskoop Dorp                        | 26 februari 2009 | 2 februari 2011                                |
| Actualisatie Boskoop -<br>Dorp 2011 | 15 december 2011 |                                                |

#### Bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan is op 3 oktober 2012 onherroepelijk van kracht geworden. De Uitspraak van de Raad van State heeft geen betrekking gehad op onderhavig plangebied. In het bestemmingsplan is het perceel Goudse Rijkweg 4a op grond van artikel 3 van de regels bestemd voor 'Agrarisch' (zie figuur 2). In artikel 3.6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vervolgfuncties ter plaatse van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen voor onder andere:

- inpandige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande bebouwing, behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- overige niet-agrarische bedrijven (behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) met uitzondering van horecabedrijven.

De voorgestane planontwikkeling is niet bij recht opgenomen in dit bestemmingsplan. Mitsdien is dit wijzigingsplan noodzakelijk. Deze wijziging maakt het mogelijk om vestiging van de Krooshappers met hierbij behorende opslagdoeleinden in de bestaande bedrijfsbebouwing met kassen planologisch mogelijk te maken met een hierbij passende bebouwingsregeling.

#### Bestemmingsplan Boskoop Dorp

Het onderhavige plangebied heeft hierin de bestemming 'Bedrijf'. (zie figuur 3). De gevraagde planontwikkeling om de bestaande functie te wijzigen naar Wonen is in strijd met het bestemmingsplan. Enkele in het bestemmingsplan opgenomen algemene wijzigingsregels (waaronder artikel 30, lid 2 onder q) zijn vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is gerepareerd in de Actualisatie van het bestemmingsplan Boskoop Dorp

2011. In de Actualisatie is het in artikel 33.2, lid q van de Algemene wijzigingsregels mogelijk om de bestemming te wijzigen naar Wonen, Tuin, Verkeer, Verkeer en Verblijf, Water en Groen, waarbij geldt dat:

1. per wijziging maximaal 2 woningen kunnen worden toegevoegd;
2. de goothoogte maximaal 6,5 m bedraagt;
3. de bouwhoogte maximaal 10,5 m bedraagt.

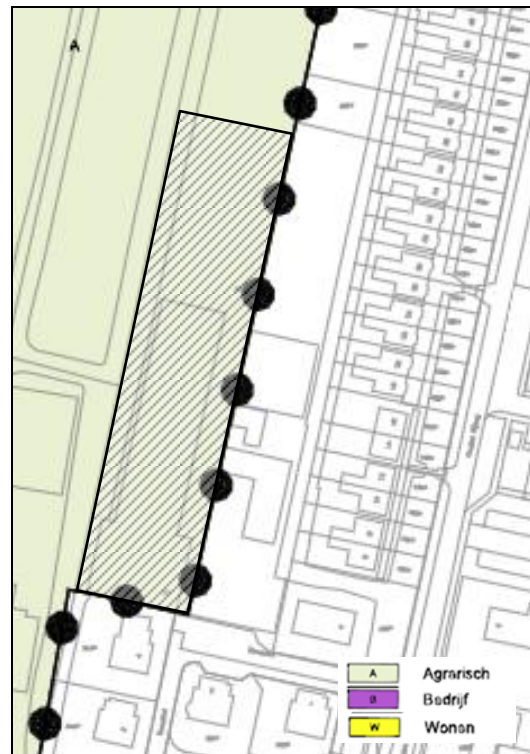
De wijziging naar Wonen voorziet alleen in een woonbestemming zonder nieuwbouw van woningen. Aan de achterzijde (westzijde) van de percelen zal een toegangsweg worden aangelegd, zodat het mogelijk is in de achtertuin een garage/ berging te realiseren. Deze wijziging maakt deze functiewijziging planologisch mogelijk met een hierbij passende bebouwingsregeling voor de bijgebouwen.

De actualisatie van het bestemmingsplan Boskoop Dorp 2011 heeft geen betrekking gehad op onderhavig plangebied.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Boskoop Dorp

De uitsneden hebben niet dezelfde schaal. De plangebieden zijn gearceerd aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Boskoop.

## 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit wijzigingsplan herziening relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Het vierde hoofdstuk omvat de milieuaspecten, waaronder de watertoets. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid.



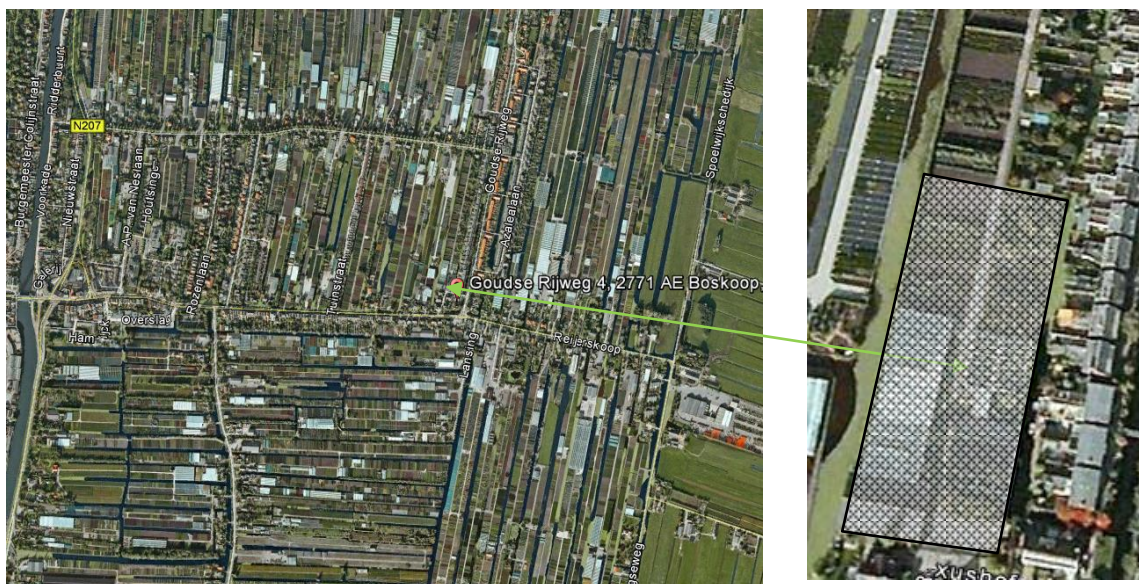
## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Historie, situatie plangebied en omgeving<sup>1</sup>

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.

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, Rijnveld. 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.

In het kort is de ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente Boskoop tussen 1900 en 2000 als volgt. Rond 1900 is het 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. Het plangebied aan de Goudse Rijweg 4a ligt in het oostelijke deel van het boomteeltgebied.



Luchtfoto plangebied in zijn omgeving (bron Google Earth).

### 2.2 Bestaande situatie

In het plangebied was tot voor kort een bedrijf gevestigd dat zich bezig hield met de promotie van boomkwekerijproducten. De bedrijfsactiviteiten zijn per 1 januari gestopt. Naast loodsen voor onder andere opslag staan hier ook kassen. Voortzetting van deze bedrijfsfunctie op de huidige locatie is niet langer interessant voor (nieuwe) sierteeltbedrijven.

<sup>1</sup> De informatie over de historie uit dit hoofdstuk is afkomstig van het bestemmingsplan "Boskoop-Dorp" van september 2008.

*De te slopen bedrijfsbebouwing.*



*Substraatgronden achter de woningen.*



*De te handhaven loods voor de Krooshappers.*



*De glasopstanden worden voor opslag gebruikt.*

### **Wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen**

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vastgelegd in de twee vigerende bestemmingsplannen en het besluit van burgemeester en wethouders van Boskoop van 6 maart 2013, waarin is besloten om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging, zoals is vastgelegd in:

- artikel 3.6.5 van de bestemming Agrarisch van het bestemmingsplan Buitengebied. Op grond hiervan zijn vervolgfuncties ter plaatse van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen toegestaan voor onder andere inpandige opslag en stalling van niet-agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande bebouwing, behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en overige niet-agrarische bedrijven (behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) met uitzondering van horecabedrijven. In het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan met een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 m en 6 m.
- artikel 33.2, lid q van de Algemene wijzigingsregels van het bestemmingsplan Actualisatie Boskoop - Dorp 2011. Op grond hiervan is het mogelijk om de bestemming te wijzigen naar Wonen, Tuin, Verkeer, Verkeer en Verblijf, Water en Groen.

## **2.3 Nieuwe situatie**

### **Bestemmingsplan Buitengebied**

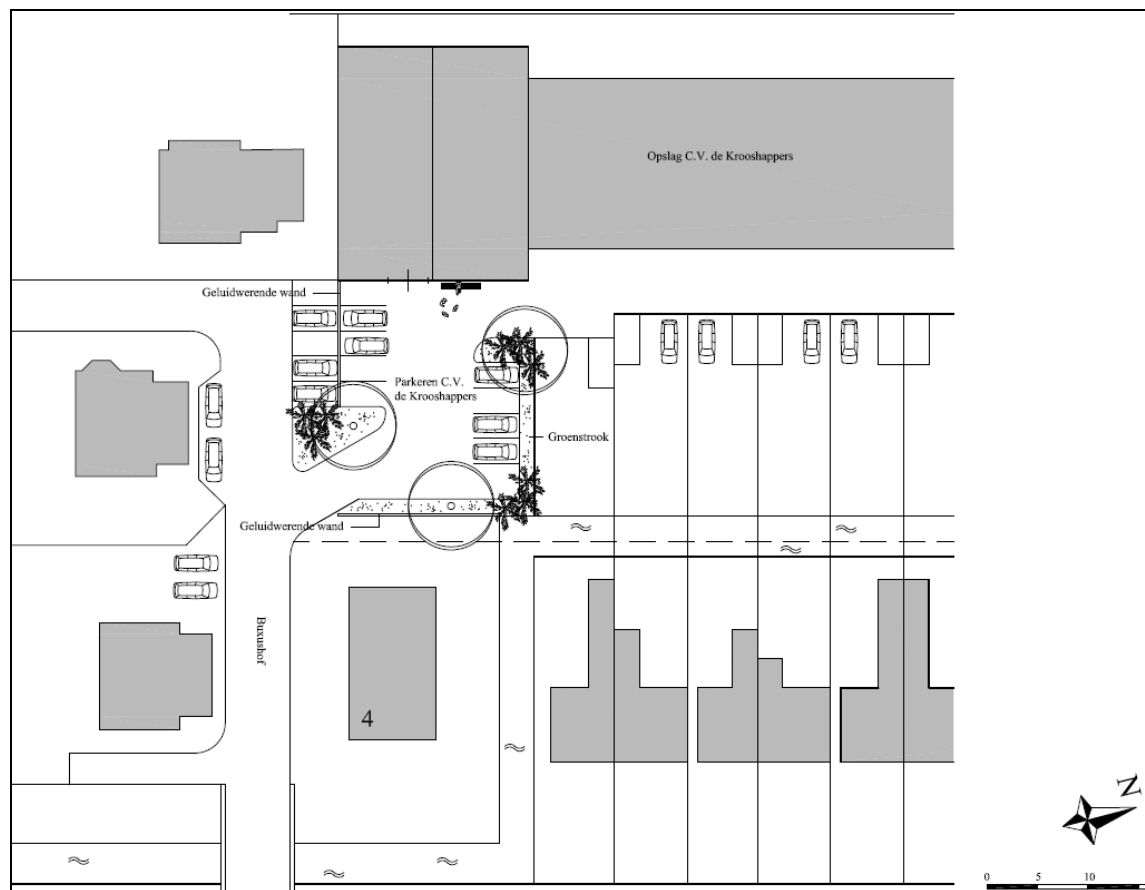
De loods met bijbehorende kas blijft gehandhaafd. Er is alleen sprake van een functiewijziging van sierteeltbedrijf naar Bedrijf ter plaatse van de bestaande bedrijfsgebouwen ten behoeve van C.V. de Krooshappers. Hiermee wordt een bloeiende vereniging behouden, die activiteiten kan blijven organiseren voor de Boskoopse gemeenschap.

Ten noorden hiervan wordt parkeergelegenheid mogelijk gemaakt. De loods en kassen worden gebruikt voor opslagdoeleinden. Ook kunnen in de loods de praalwagens worden opgebouwd voor de jaarlijkse carnavalsoptocht in februari. Daarnaast zullen vergaderfaciliteiten en een ontmoetingsruimte worden gerealiseerd in de loods. De milieucategorie wijzigt niet (maximaal milieucategorie 2), zodat het woon- en leefklimaat ten opzichte van de noordelijk gelegen

woningen aan de Buxushof niet wijzigt. De bestaande (5) parkeerplaatsen in het noordelijke gedeelte van de Buxushof worden gehandhaafd. Voor de loods zullen voorts 10 parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast zullen ten noorden van de bestaande kassen extra parkeerplaatsen worden aangelegd voor bijeenkomsten van C.V. de Krooshappers (circa 15 parkeerplaatsen). Een inrichtingstekening is opgenomen in figuur 4.

### Bestemmingsplan Boskoop Dorp

Door het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Wonen wordt deze bedrijfslocatie opgeheven welke midden in een woonomgeving minder goed past. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. De woonbestemming wordt mogelijk gemaakt ten behoeve van de woningen aan de Goudse Rijweg 6 tot en met 36 (even). Acht eigenaren/ bewoners (nr. 22 tot en met 36) hebben inmiddels aangegeven van deze uitbreiding van hun woonbestemming gebruik te maken. De percelen worden ingericht als erf. De woningen zijn via een ontsluitingspad (door middel van een recht van overpad) aan de achterzijde bereikbaar, zodat bewoners hun auto hier kunnen stallen met de mogelijkheid hierop een garage/ berging te realiseren wat de parkeerdruk op de Goudse Rijweg vermindert. Bijkomend, doch niet onbelangrijk, voordeel is dat de te verplaatsen bedrijvenbestemming vanuit bedrijven en milieuzonering een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat van de bewoners aan de Goudse Rijweg, omdat de afstand tussen de bedrijvenbestemming en de woningen groter wordt.



Figuur 4: Situatieschets nieuw.

## 2.4 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Het plangebied wordt via het Buxushof op de Goudse Rijweg ontsloten. Deze weg heeft ter plaatse een 30 km/uur zone en heeft een functie van buurtontsluiting. In zuidelijke richting ligt de Reijerskoop en is de dorpskern en de provinciale weg N207 bereikbaar.

Het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Wonen heeft als bijkomend voordeel dat bewoners van de Goudse Rijweg 6 tot en met 36 hun auto achter de woningen kunnen

parkeren (maximaal 2 parkeerplaatsen per woning), zodat de parkeerdruk op de Goudse Rijkweg wordt verminderd.

#### *Parkeren*

Voor de bepaling van de benodigde parkeercapaciteit voor personenauto's wordt de CROW richtlijn gehanteerd (ASVV 2012). Op basis hiervan is het aantal parkeerplaatsen als volgt berekend:

*Tabel 2.1: Parkeerkencijfers nieuwe functies.*

| <b>Functies</b>                      | <b>Per 100 m<sup>2</sup></b> | <b>Oppervlakte</b> | <b>Totaal</b> |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------|
| Bedrijfsgebouwen*                    | 2,6 pp**                     | 456 m <sup>2</sup> | 11,9          |
| Bedrijfsgebouwen (opslag in kassen)* | 1,3 pp***                    | 936 m <sup>2</sup> | 12,1          |
| <b>Totaal parkeerplaatsen</b>        |                              |                    | <b>24 pp</b>  |

\* weinig stedelijk.

\*\* bedrijf arbeidsintensief (werkplaats) in rest bebouwde kom.

\*\*\* bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag) in rest bebouwde kom.

Op het voorterrein van de loods worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden 24 parkeerplaatsen ten noorden van de kassen aangelegd. totaal worden 34 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm van 24 parkeerplaatsen.



*De Goudse Rijkweg.*



*Buxushof met op achtergrond plangebied.*

### **3. Beleidskader**

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)**

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basismatregelen op het gebied van milieu, leefomgeving, water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Het hieraan gerelateerde Programma Randstad Urgent en Nota Ruimte Budget komt eveneens te vervallen. In de Structuurvisie is Boskoop aangewezen als Greenport voor de pot- en containerteelt. Behoud en versterking op lange termijn van deze tuinbouwfunctie is door het Rijk aangemerkt als een opgave van nationaal ruimtelijk belang. 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.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

##### **3.1.2 AMvB Ruimte (2011)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om onder andere de hier relevant zijnde onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- ecologische hoofdstructuur (EHS).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

## **Conclusie**

De planontwikkeling is inpasbaar binnen de rijksdoeleinden voor de Greenport en het Groene Hart. De uitwerking hiervan vindt plaats binnen provinciale beleidskaders. Er is er geen strijdigheid met de nationale belangen.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Visie op Zuid-Holland**

In verband met de Wet ruimtelijke ordening hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, vastgesteld. 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.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Het deelgebied in het bestemmingsplan Boskoop Dorp ligt binnen de bebouwingscontour. De naastgelegen nieuwe bedrijvenbestemming ligt net hierbuiten.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

### **Greenport Boskoop**

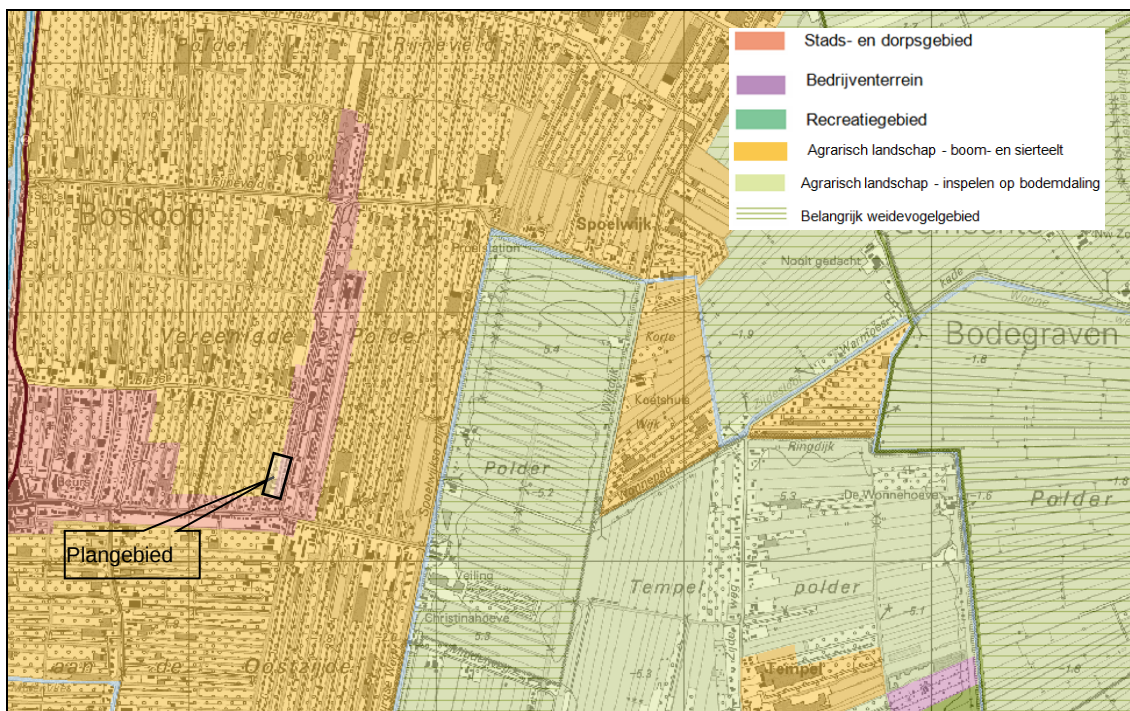
Het plangebied maakt onderdeel uit van de Greenport Boskoop. In de structuurvisie is over de Greenport het volgende opgenomen (citaat, bladzijden 53 en 54).

Binnen de greenport zijn nieuwe teeltmethoden in ontwikkeling en wordt de handelsfunctie nog sterker. Een deel van de bedrijven gaat over van vollegrondsteelt naar de niet van volle grond afhankelijke (footloose) pot- en containerteelt. De greenport Boskoop heeft in het teeltgebied al geruime tijd te maken met zilte kwel, verzilting van oppervlaktewater en zoetwatertekort. Terwijl er voor sierteelt juist een grote vraag is naar schoon en zoet water. Beide aspecten zijn mede aanleiding voor de herstructurering die in gang moet worden gezet. Nieuw te ontwikkelen sier- en boomteeltlocaties (volle grondteelt en pot- en containerteelt) en bestaande te herstructureren sier- en boomteeltlocaties moeten voldoen aan de randvoorwaarden van het Provinciaal Waterplan. Dit betekent onder meer dat, wanneer voor het waterbeheer ruimtevragende voorzieningen nodig zijn, deze binnen de greenport gerealiseerd moeten worden. Daarnaast gaat het ook om een betere ontsluiting van het gebied; de aanleg van een westelijke

Met de herstructurering wordt gestreefd naar een aantrekkelijk werklandschap waarbinnen het internationaal belang van deze greenport zich verder duurzaam kan ontwikkelen en verrommeling van het landschap wordt tegengaan. In het oude al karakteristieke teeltgebied wordt ingezet op de hoogwaardige gespecialiseerde productie.

De greenport Boskoop clustert handel en logistiek steeds meer op het westelijke deel van de greenport. (.....) Daarmee kan tevens inhoud gegeven worden aan de landschappelijke opwaardering van de greenport. Met name door in het oorspronkelijk al karakteristieke landschap het accent meer dan nu te leggen op hoogwaardige en duurzame open grondteelt in een aantrekkelijke omgeving.

In de Structuurvisie ligt het westelijke deelgebied in boomteeltconcentratiegebied met de aanduiding 'Agrarisch landschap – boom- en sierteelt' (figuur 5). Dit deel van het landelijk gebied met een overwegend agrarische functie is gericht op de grondgebonden sierteelt. De huidige bestemming Bedrijf binnen het bestemmingsplan Boskoop Dorp ligt in het stads- en dorpsgebied.



*Figuur 5: uitsnede functiekaart.*

Terwijl de functiekaart stuurt op 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale regionale schaal. Op de kwaliteitskaart is dat voor het plangebied 'Sierteelt veenlandschap'.

## Conclusie

In de provinciale Structuurvisie wordt het (inter)nationale belang van het boomteeltgebied rond Boskoop onderkend. Daarnaast worden ambities geformuleerd over onder andere het stimuleren van duurzame, op de stedelijke vraag gerichte (verbrede) landbouw. De ontwikkeling is in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheden in beide bestemmingsplannen waarmee de provincie eerder heeft ingestemd tijdens het vooroverleg van de bestemmingsplannen Boskoop Dorp en Buitengebied.

### 3.2.2 Verordening Ruimte

In de Provinciale 'Verordening Ruimte' zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen (datzelfde geldt voor wijzigingsplannen). De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van wijzigingsplannen dient daarom ook rekening te worden

gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

#### Toetsing bestemming Bedrijf in bestemmingsplan Buitengebied

Op grond van artikel 3, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. In afwijking hiervan kunnen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontour de volgende ontwikkelingen mogelijk maken (artikel 3, lid 2 onder c van de Verordening):

#### Vrijkomende agrarische bebouwing

Niet-agrarische functies (waaronder woningen) in vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- i de nieuwe functie brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- ii de nieuwe functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- iii de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing (uitgezonderd in kassen);
- iv indien sprake is van een zorgfunctie is gehele of gedeeltelijke herbouw en beperkte uitbreiding van de bebouwing binnen het voormalige bouwperceel toegestaan én
- iv bedrijfsfuncties worden beperkt tot de categorie 1 en 2, of 3 als de activiteit voor wat betreft aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

#### Toetsing bestemming Wonen in bestemmingsplan Boskoop Dorp

De bestemming Wonen ligt binnen de bebouwingscontour en voldoet daarmee aan het bepaalde in de Verordening Ruimte.

#### **Conclusie**

In de Verordening Ruimte zijn mogelijkheden opgenomen om in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing niet-agrarische functies mogelijk te maken. De in het plangebied voorgestane ontwikkeling is hiermee in overeenstemming. Aan de in de verordening genoemde voorwaarden wordt voldaan. Mitsdien is de bedrijfsfunctie in overeenstemming met het provinciaal belang.

De bestemming Wonen ligt binnen de bebouwingscontour zoals opgenomen in de Verordening Ruimte. De functiewijziging is hiermee in overeenstemming. Geen sprake is van strijdigheid met het provinciaal belang.

### **3.2.3 Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland**

Om cultuurhistorische waarden binnen de provincie te behouden of in te passen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de provincie als uitwerking van de provinciale Structuurvisie zogenoemde Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De regioprofielen zijn een aanscherping van het bestaande beleid voor cultuurhistorie en ruimtelijke planvorming. Ze bevatten, naast gebiedsspecifieke richtlijnen, ook een korte beschrijving van cultuurhistorische kenmerken, waarden en ontstaansgeschiedenis per gebied. De provincie verwacht dat in bestemmingsplannen rekening wordt gehouden met wat is opgenomen in de regioprofielen. Voor het plangebied van de bestemmingsplannen Boskoop Dorp en Buitengebied, waarvan deze locatie onderdeel uitmaakt, is het regioprofiel Boskoop/ Reeuwijk-Dorp van toepassing. In dit door Gedeputeerde Staten op 20 april 2010 vastgestelde regioprofiel is onder meer de boomkwekersenclave Boskoop in het boomkwekerscentrum aangewezen als waardevol.

#### *Boomkwekerijenclave Boskoop*

Voor de boomkwekerijenclave Boskoop geldt de richtlijn 'continuïteit van karakter'. Dit betekent voor dit (plan)gebied het:

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

Het bebouwingslint aan onder andere de Reijerskoop en de Goudse Rijweg is aangemerkt als een nederzetting met zeer hoge waarden.

## Conclusie

Met de herinrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met het regioprofiel voor de boomkwekersenclave Boskoop, omdat geen wijzigingen worden aangebracht aan het bebouwd oppervlak.

Het vergroten van de tuinen achter de woningen aan de Goudse Rijkweg 6 tot en met 36 (even) leidt evenmin tot een strijdigheid met het regioprofiel, omdat deze tuinen binnen het stedelijk gebied zijn gelegen achter het woonlint.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop

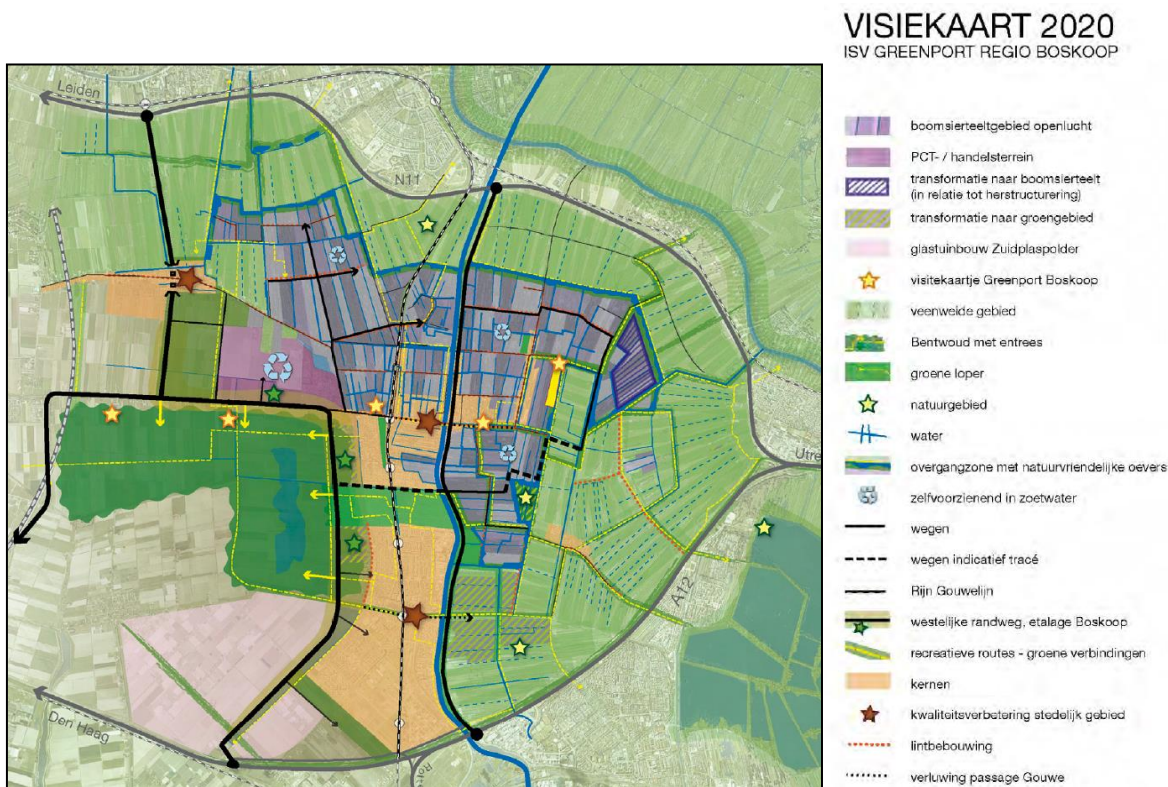
De Greenport regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsiernteelt - heeft een echte centrumpositie. Om die positie te kunnen vasthouden en uit te bouwen, hebben de betrokken gemeenten met overtuiging gekozen voor de ontwikkeling van de Greenport.

De Intergemeentelijke Structuurvisie is gemaakt om de ruimtelijke keuzes in samenhang te kunnen bepalen. Kernbegrippen zijn: compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. De ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Greenport Boskoop worden al langer beperkt door het ruimtelijk beleid in het Groene Hart. Mede daardoor is een achterstand ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten in balans met de omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn aanzienlijke investeringen in de infrastructuur nodig. Als gevolg van de aanwijzing als Greenport zal er ook schaalvergroting plaatsvinden.

De ambitie van de structuurvisie ligt in een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving. Een sterke Greenport wordt bereikt door de centrumfunctie te versterken, de eigen identiteit te versterken en door een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

Duurzaamheid ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik: bundelen, concentreren en herstructureren. Ook moet de wateropgave structureel geregeld worden met duurzaam waterbeheer en voldoende zoetwatervoorziening.

De Greenport moet leefbaar zijn, een uitstraling krijgen die aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied. De leefbaarheid van de omgeving wordt vergroot door verkeersoverlast te voorkomen, mede dankzij de voorgenomen infrastructuurverbeteringen.



Figuur 6: visiekaart 2020 ISV Greenport regio Boskoop.

## **Conclusie**

Het plangebied heeft op de Visiekaart 2020 (figuur 6) de aanduidingen 'boomsierteeltgebied openlucht' en 'kernen'. In de bestemmingsplannen Buitengebied en Boskoop Dorp is evenwel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar vervolgfuncties wanneer het agrarisch gebruik c.q. de bedrijfsdoeleinden zijn beëindigd. Hiervan is sprake. Vestiging van een nieuw sierteeltbedrijf is niet mogelijk gebleken, zodat een afwijking van de ISV op dit onderdeel gerechtvaardigd is voor zover het deelgebied is gelegen in het boomsierteeltgebied. Vestiging van niet-agrarische functies leidt voorts niet tot milieuhygiënische bezwaren. De functiewijziging naar Wonen is in overeenstemming met de Structuurvisie.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 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.

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.

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. Dit wijzigingsplan voorziet in een planontwikkeling zoals dat mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan Boskoop Dorp.

## **Conclusie**

Het structuurplan geeft een nauwkeurig uitgewerkte visie voor de korte termijn en voor de middellange termijn om de functie van Greenport economisch te behouden en te versterken. Het plangebied is deels gelegen in het 'boomteeltgebied' en deels gelegen in de 'bestaande bebouwing' (zie figuur 7). Uitwerking vindt plaats in bestemmingsplannen. In de bestemmingsplannen Buitengebied en Boskoop Dorp is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vervolgfuncties. Dit wijzigingsplan is hiermee in overeenstemming.



Figuur 7: Uitsnede plankaart Structuurplan Boskoop 2015.

### 3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop

Het perceel Goudse Rijkweg 4a is gedeeltelijk gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (juni 2011). Op grond van artikel 3 van de regels is dit gedeelte bestemd voor 'Agrarisch'. In artikel 3.6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vervolgfuncties ter plaatse van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen, zoals overige niet-agrarische bedrijven (behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) met uitzondering van horecabedrijven.

Onderhavig planinitiatief past binnen de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vervolgfuncties als bedoeld in artikel 3.6.5. Aan de hierin genoemde voorwaarden kan worden voldaan, omdat het agrarische gebruik is beëindigd en de vervolgfuncties milieuhygiënisch inpasbaar zijn. In hoofdstuk 4 wordt dit nader verklaard. Voorts treden er geen onevenredige beperkingen op voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven en woningen.

#### Conclusie

De gevraagde vervolgfunctie is in overeenstemming met de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 3.6.5 van de planregels van het bestemmingplan.

### 3.4.3 Bestemmingsplan Boskoop Dorp

In het bestemmingsplan Actualisatie Boskoop Dorp 2011 is in artikel 33,2, lid q van de Algemene wijzigingsregels voor het oostelijke gedeelte van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Wonen, Tuin, Verkeer, Verkeer en Verblijf, Water en Groen.

De wijziging naar Tuin en Verkeer en Verblijf is hiermee in overeenstemming. Aan de in artikel 33.3 genoemde voorwaarden kan worden voldaan. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische aanvaardbaarheid nader verklaard. De belangen van de eigenaren en/ of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden voorts niet onevenredig geschaad.

#### Conclusie

De gevraagde vervolgfunctie is in overeenstemming met de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in de betreffende planregels van de bestemmingplannen Buitengebied en Boskoop Dorp en actualisatie daarvan.



## 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 de ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht en 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 M.E.R., milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

#### 4.1.1 Besluit m.e.r.

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat de wijziging naar 'Bedrijf' (wijzigingsplan Buitengebied) wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.3, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein), maar de omvang een oppervlakte heeft van minder dan 75 ha, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De wijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' (wijzigingsplan Boskoop Dorp) is evenmin mer-plichtig, omdat geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt.

In het onderhavige geval is sprake van het omzetten van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' (wijzigingsplan Buitengebied) en het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen', 'Water' en 'Tuin' (wijzigingsplan Boskoop Dorp). In de hierna volgende paragrafen wordt aangetoond dat 'belangrijke nadelige gevolgen' voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Gesteld kan derhalve worden dat deze functiewijzigingen geen significante effecten heeft op het milieu. Een nadere analyse in een MER beoordeling (overeenkomstig Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' opgenomen criteria) is dan ook niet noodzakelijk.

### Conclusie

De planontwikkeling heeft geen significante effecten op het milieu.

#### 4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied

met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Het plangebied kan getypeerd worden als een 'gemengd gebied', omdat sprake is van lintbebouwing met woningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

*Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.*

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                            | 0 m                                           |
| 2               | 30 m                                            | 10 m                                          |
| 3.1             | 50 m                                            | 30 m                                          |
| 3.2             | 100 m                                           | 50 m                                          |

Wanneer op korte afstand van bestaande woningen nieuwe milieubelastende functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat voor de woningen een goed woon- en leefklimaat blijft gegarandeerd. Omgekeerd dient bij de uitbreiding van bedrijven te worden aangetoond dat deze bedrijven 'milieuhygiënisch inpasbaar' moeten zijn. Op die manier is een goede afstemming tussen potentiële milieuhinderlijke functies en gevoelige functies gegarandeerd.

#### Huidige situatie

In de bestaande situatie was hier een bedrijf in promotie van boomkwekerijproducten gevestigd (milieucategorie 2) met verkeersbewegingen, waaronder vrachtverkeer.

#### Nieuwe situatie

Op het oostelijke gedeelte wordt de bedrijvenbestemming verwijderd. Hiervoor in de plaats worden tuinen gerealiseerd ten behoeve van de woningen aan de Goudse Rijkweg 6 tot en met 36. De in het westelijk gedeelte gelegen onderdeel van het voormalige bedrijf in promotie van boomkwekerijproducten blijft een bedrijvenbestemming behouden in milieucategorie 1 en/of 2. De afstand tussen de te handhaven loods in het westelijk gedeelte van het plangebied en de bestaande noordelijk gelegen woningen wijzigt niet. Ten opzichte van de bestaande situatie treedt milieutechnisch een verbetering op. De kassen worden voornamelijk voor opslag gebruikt wat niet veel verkeer genereert. Hiermee blijft een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving gegarandeerd.

#### **Conclusie**

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

#### **4.1.3 Geluid**

##### Wegverkeerslawaai

Op basis van de Wet geluidhinder heeft elke weg een geluidszone waarbinnen beoordeeld moet worden of voldaan kan worden aan de grenswaarden voor geluidsgevoelige gebouwen zoals genoemd in de Wet geluidhinder. Binnen 200 meter van het plangebied liggen alleen wegen met een maximum snelheid van 30 km/ uur. Bovendien valt de bedrijfsbestemming niet onder de noemer geluidsgevoelige gebouwen. De Wet geluidhinder is dus niet van toepassing voor wat betreft wegverkeerslawaai.

##### Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een bedrijventerrein. Voor de bedrijfsactiviteiten zal een milieumelding voor de activiteit milieu worden gedaan. Deze melding bevat algemene voorschriften ten aanzien van geluid en heeft als doel de hinder voor de omgeving te reguleren en op een acceptabel niveau te houden.

## **Conclusie**

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling. De inrichting kan voldoen aan geluidsvoorschriften op basis van het Activiteitenbesluit.

### **4.1.4 Bodem**

Naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet en de model bouwverordening van de VNG per 1 januari 2003 hebben de gemeenten in de regio Midden-Holland, waaronder de gemeente Boskoop, nieuw bodembeleid opgesteld voor bodemonderzoeken bij bouwvergunningen (thans omgevingsvergunningen). Het nieuwe beleid haakt aan bij het Bodem Informatie Systeem en houdt rekening met de lokale achtergrondgehalten (bodemkwaliteitskaarten). In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken bij omgevingsvergunningen.

In verband met onderhavige planontwikkeling heeft Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp een historisch vooronderzoek uitgevoerd overeenkomstig NEN 5725 (rapport van 23 mei 2013, projectcode 13124KRB, bijlage 1) om uitspraken te kunnen doen over de bodemgesteldheid. Op basis van dit vooronderzoek kan worden afgeleid dat de bodem ter plaatse van de slootdemping, de opslag van bestrijdingsmiddelen en de (asfalt-)verhardingen op het voorterrein verdacht zijn tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Aanbevolen wordt bodemonderzoek uit te voeren naar deze deellocaties. Op de rest van de locatie zijn geen bodembedreigende activiteiten (geweest) die aanleiding geven tot de uitvoering van bodemonderzoek.

## **Conclusie**

Een verkennend bodemonderzoek zal worden uitgevoerd ter plaatse van de slootdemping, de opslag van bestrijdingsmiddelen en de (asfalt-)verhardingen op het voorterrein om de bodemgesteldheid vast te stellen. In voorkomend geval zal een bodemsanering worden uitgevoerd. Met inachtneming hiervan zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot nieuwe activiteiten op het onderhavige plangebied.

### **4.1.5 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). Gelijktijdig is de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>.

#### Project is NIBM

Het plan omvat alleen een functiewijziging van een bestaande loods met kas. Voorheen was hier een bedrijf in sierteeltproducten gevestigd. Een gedeelte van de bedrijvenbestemming vervalt. Dit deel wordt toegevoegd als tuin achter de woningen Goudse Rijkweg 6 tot en met 36. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

## **Conclusie**

De functiewijziging die dit wijzigingsplan mogelijk maakt valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

#### 4.1.6 Externe veiligheid

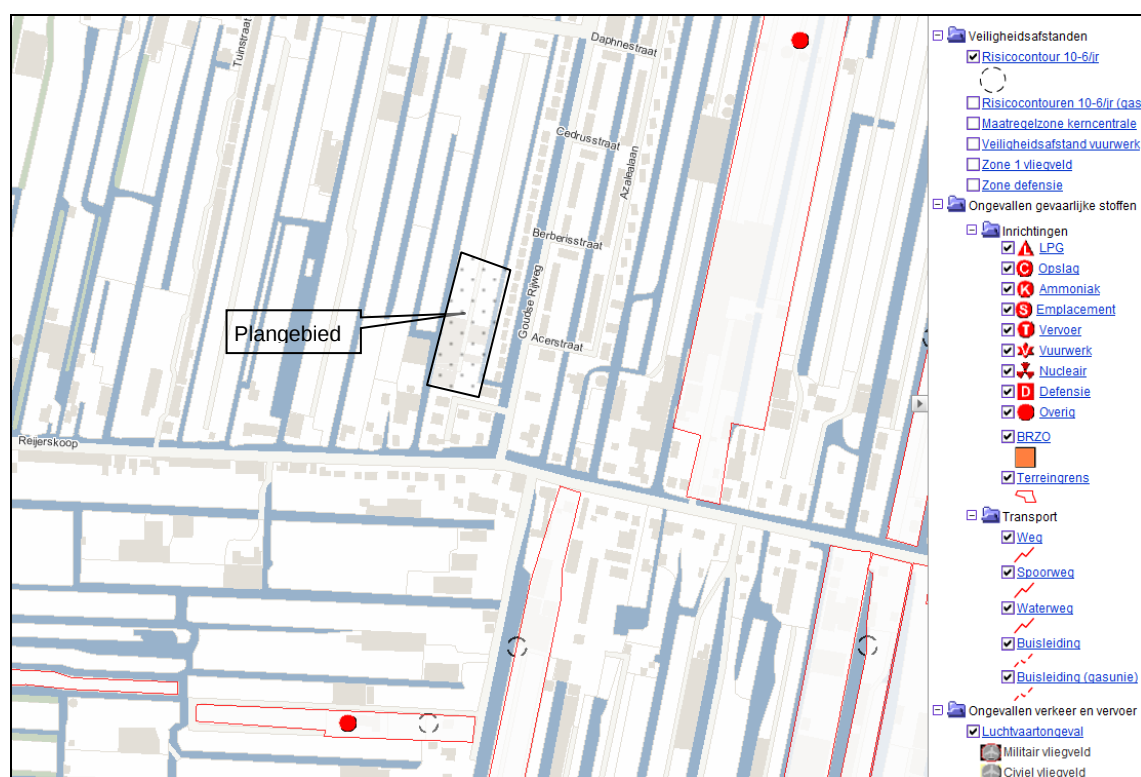
##### Inventarisatie

Voor Externe Veiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

Op de risicokaart (figuur 8) liggen in de nabijheid geen bovengrondse propaantanks van verderop gevestigde sierteeltbedrijven. Deze bovengrondse propaantanks vormen, gelet op de grote afstand van meer dan 150 meter, geen belemmering voor het PR en het GR. Voor het overige zijn er in de directe omgeving 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. Uit het bovenstaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van Externe Veiligheid geen belemmeringen zijn voor vestiging van een bedrijf aan de Goudse Rijkweg 4a, Boskoop.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

#### 4.2 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een wijzigingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

## **Beleidskader**

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

### Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

### Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

### Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Provinciaal Waterplan 2010-2015. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

### Gemeente

Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in het Waterplan Boskoop en Waddinxveen (februari 2010). Dit Waterplan is een gezamenlijk plan van de gemeenten Waddinxveen en Boskoop, het hoogheemraadschap van Rijnland en het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Deze partijen hebben het Waterplan opgesteld om knelpunten in het watersysteem aan te pakken en kansen op verbeteringen te benutten. Een opgave voor het Waterplan is te voorzien in de lokale implementatie van het nieuwe waterbeleid (Kaderrichtlijn Water, Nationaal Bestuursakkoord Water). Ook willen de gemeenten en de hoogheemraadschappen met het Waterplan zorgen voor een optimale, gezamenlijke aanpak van de wateropgaven. De verwachting is dat hierdoor kostenefficiënter kan worden gewerkt. Het waterplan focust op de maatregelen in het bebouwde gebied

## **Beleid hoogheemraadschap van Rijnland**

Het plangebied 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 watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

### Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen 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 mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het volledige Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is raadpleegbaar op de website van het hoogheemraadschap.

### Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De "Keur en Beleidsregels" 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 (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- 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 Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website van het hoogheemraadschap.

### Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
  - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
  - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De

uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

#### Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

#### Beschrijving waterkwantiteit

Het projectgebied ligt in de Verenigde polder aan de oostzijde van de Gouwe. De boezemwaterende Gouwe en de Oude Rijn zorgen voor de aan- en afvoer van het water in het gebied. De voorgenomen planontwikkeling levert geen risico's op ten aanzien van deze kaderrichtlijn.

Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15% water te worden gecompenseerd van het extra te verhard oppervlak, wanneer meer dan 500 m<sup>2</sup>, maar minder dan 10.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak wordt aangelegd.

De bestaande bebouwing in het westelijke gedeelte blijft in stand. De oostelijk gelegen bedrijven en substraatgronden worden gesloopt c.q. verwijderd ten behoeve van tuinen bij de woningen achter de Goudse Rijkweg 6 tot en met 36. De verharding in het plangebied zal per saldo afnemen. Mitsdien is geen watercompensatie noodzakelijk. De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijke riool overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. Het schoon water van de bebouwing wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloegbare materialen.

#### **Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling.

### **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:

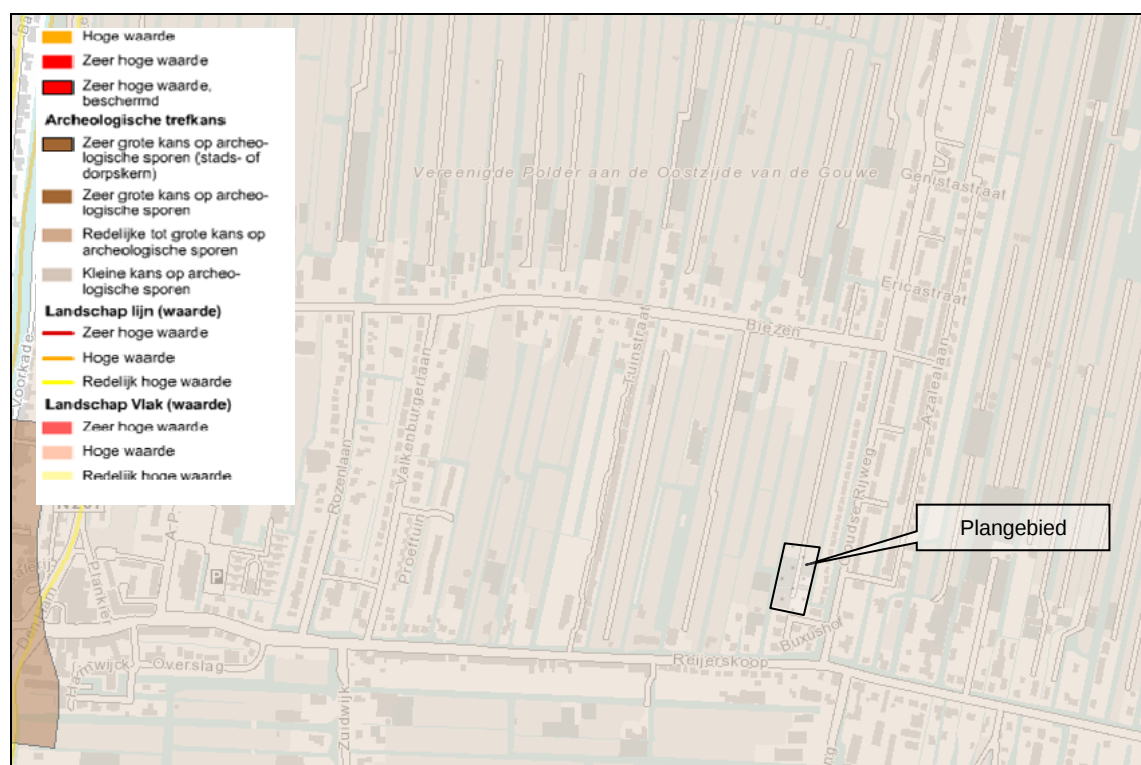
- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

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 rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

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 (figuur 9). In verband hiermede is een onderzoek naar archeologie niet nodig, te meer daar geen grondingrepen plaatsvinden. Het plangebied kan daarom worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

## Conclusie

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



Figuur 9: Kaart gecombineerde waarden provincie Zuid-Holland.

## 4.4 Natuurwaarden/ flora- en fauna

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 gebied Broekvelden/ Vettenbroek, bestaande uit plassen en graslandpolders, is aangewezen als Speciale BeschermingsZone (SBZ) in het kader van de Vogelrichtlijn. Dit aangewezen Natura 2000-gebied ligt op grote afstand van het plangebied, zodat een Habitattoets achterwege is gelaten. Bovendien is het terrein al volledig gecultiveerd.

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. 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 onderhavige planontwikkeling, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. 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 het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

#### Effect te vergunnen activiteiten

Ten aanzien van de activiteiten inzake een omgevingsvergunning is er een richtlijn opgesteld door het voormalige ministerie van LNV (Natuurwijzer Omgevingsvergunning, 1 maart 2010). Met deze richtlijn kan er beoordeeld worden of de activiteiten mogelijk leiden tot schade aan te beschermen ecologische waarden. Het biedt een afwegingskader waarmee helder wordt of inzet van een specialist gezien de wettelijke onderzoeksplicht nodig is.

Op basis van de genoemde richtlijn zijn er een aantal activiteiten mogelijk van invloed op de te beschermen waarden. Deze zijn als volgt: de verbouw van het dak of de gevel, de kap van een boom, de sloop van een pand of de plaatsing van een schutting of afrastering. Onderhavig initiatief voorziet in een functiewijziging en sloop van een bestaand bedrijfsgebouw zonder spouwmuur, daar waar de bestemming wordt gewijzigd in Wonen. De bestaande westelijk gelegen bedrijfsbebouwing blijft gehandhaafd. Op basis van de richtlijn kan gesteld worden dat de kans klein is dat activiteiten een schadelijk effect hebben op beschermde soorten. Nader onderzoek door een specialist wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### Goede ruimtelijke ordening bij afwijking bestemmingsplan

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient bij buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nagegaan te worden of hiermee mogelijk te beschermen ecologische waarden geschaad worden. Uit bovenstaande blijkt dat gesteld kan worden dat de kans klein is dat activiteiten een dergelijke schade veroorzaken. Daarnaast geldt dat de afwijking van het bestemmingsplan geen wijziging van bebouwing mogelijk maakt. Evenmin worden bouwmogelijkheden uitgebreid. Het terrein is gecultiveerd. Dit in combinatie met het regelmatig gebruik maakt dat hier geen te beschermen ecologische waarden verwacht worden. Om deze reden wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

#### **Algemene zorgplicht**

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

**Conclusie**

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

**4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten**

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.

## 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 wijzigingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

### 5.2 Verbeelding

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.

### 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 2012) 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 hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

##### Artikel 3 Bedrijf

De op de kaart voor 'Bedrijf' aangeduide gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede ter

plaats van de aanduiding 'Bedrijf - verenigingsgebouw' een verenigingsgebouw van carnavalsvereniging de Krooshappers.

Binnen deze bestemming zijn binnen het bouwvlak de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken met de daarbij behorende voorzieningen, zoals wegen, parkeer-, groen- en watervoorzieningen en dergelijke. In de bouwregels zijn de maximale goot- en bouwhoogten van de bebouwing aangegeven.

### **5.3.3 Algemene regels**

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

#### Artikel 4 Antidubbeltelbepaling

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

#### Artikel 5 Algemene bouwregels

In het artikel 'algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen.

#### Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

#### Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' 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 afwijking 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 afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen.

### **5.3.4 Overgangs- en slotregels**

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

#### Artikel 8 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 9 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

## **5.4 Handhaving wijzigingsplan**

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in dit wijzigingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het wijzigingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgescreven 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 wijzigingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de wijzigingsplanprocedure 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 wijzigingsplan 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 van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en 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**

Voor onderhavig ontwerpbesluit is de procedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 18 juli tot en met 28 augustus 2013 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen binnengekomen.

### **6.3 Overleg met overheidsinstanties**

Het voorontwerpwijzigingsplan is door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Voorts is het voorontwerp in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft bij brief van 24 mei 2013 een positief wateradvies afgegeven. De provincie Zuid-Holland heeft niet gereageerd.



## **Bijlagen**

Separaat bij dit wijzigingsplan is de volgende bijlage in te zien:

1. Historisch vooronderzoek bodem; Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp van 23 mei 2013.