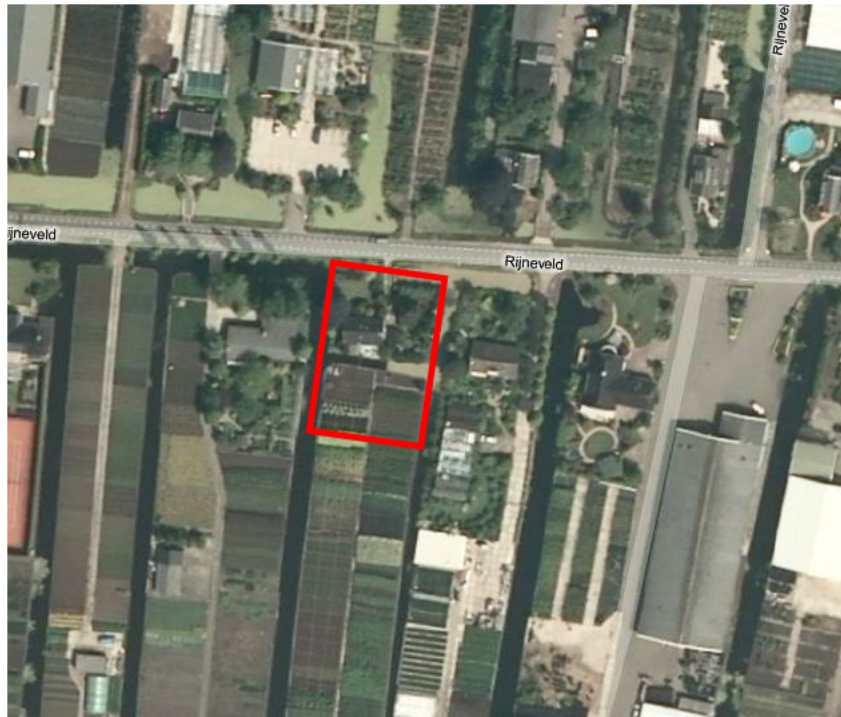


Gemeente Boskoop

Ruimtelijke onderbouwing voor het geheel vernieuwen van een woning aan het Rijnveld 65, Boskoop



IDN: NL.IMRO.0499.PB.10012BU-

Datum: 4 februari 2010
Versie: 01
Status: ruimtelijke onderbouwing
Opsteller: W.P. Kaandorp

IntROview B.V.

www.introview.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Doel	3
1.2	Projectbesluit	3
1.3	Goede ruimtelijke onderbouwing	3
1.4	Inhoud	3
2.	Beleidskader	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid/ Streekplan Zuid-Holland Oost	4
2.2.1	Provinciale Nota Regels voor Ruimte	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
2.3.1	Structuurplan Boskoop 2015	6
2.3.2	Vigerend bestemmingsplan	7
2.3.3	Beleidsdocument Boskoop-Buitengebied	7
2.3.4	Duurzaamheid	7
2.4	Conclusie	8
3.	Planbeschrijving	9
3.1	Historie, situatie plangebied en omgeving	9
3.2	Randvoorwaarden en uitgangspunten	10
3.3	Planbeschrijving	10
3.4	Verkeer en parkeren	12
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	14
4.1.4	Luchtkwaliteit	14
4.1.5	Externe veiligheid	16
4.2	Watertoets	18
4.3	Archeologie	20
4.4	Landschap	21
4.5	Natuurwaarden	21
4.6	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	21
5.	Beoordeling project	22
5.1	Algemeen	22
5.2	Beoordeling verzoek aan gemeentelijk beleid	22
5.3	Toetsing provinciale beleidsregels	22
5.4	Conclusie	23
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.1	Economische uitvoerbaarheid	24
6.2	Resultaten overleg ex artikel 5.1.1 Bro	24
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7.	Regels projectbesluit	25

1. Inleiding

Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het geheel vernieuwen van een woning aan de Rijnveld 65 te Boskoop. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bijzondere planologische procedure noodzakelijk, omdat de gevraagde vernieuwbouw, waarvoor een aanvraag bouwvergunning is ingediend, niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Naam initiatiefnemer:

Locatie:

Eigendom:

Kadastrale gegevens:

Rijnveld 65, Boskoop

gemeente Boskoop, sectie B, nr. 4492

1.1 Doel

Voor het buitengebied van de gemeente Boskoop vigeert het bestemmingsplan “Sierteeltgebied na 2^e herziening”, waarin het perceel Rijnveld 65, Boskoop is bestemd voor “Agrarische doeleinden” met de subbestemming sierteelt (As). Bestaande niet-agrarische woningen zijn toegestaan. Op grond van deze bestemming is een woning, inclusief een binnenplanse ontheffing, met een maximale inhoud van 460 m³ mogelijk. De gevraagde vernieuwbouw is hiermede in strijd, omdat de maximaal toegestane inhoudsmaat wordt overschreden met 260 m³.

1.2 Projectbesluit

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek om een woning geheel te vernieuwen moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 juli 2008 geldt hiervoor de Wet ruimtelijke ordening. Deze wet geeft de mogelijkheid een projectbesluit te nemen of een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Bij een projectbesluit moet binnen een jaar na het onherroepelijk worden van een projectbesluit een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Dit betekent dat twee keer achter elkaar een procedure moet worden doorlopen. De doorlooptijd van een projectbesluit en een bestemmingsplan is nagenoeg hetzelfde. In dit geval gaat de voorkeur toch uit naar een projectbesluitprocedure, omdat het bestemmingsplan op korte termijn wordt herzien. Dit besluit zal hierin worden meegenomen.

1.3 Goede ruimtelijke onderbouwing

Op basis van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad ten behoeve van de verwezenlijking van een project een projectbesluit nemen, mits dat project voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. In artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd waaraan een goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op zijn omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

1.4 Inhoud

Na het inleidende hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Het derde hoofdstuk gaat in de beschrijving van het plangebied en relevante zaken die op de locatie betrekking hebben dan wel uit de bebouwing ervan voortvloeien. Hoofdstuk 4 behandelt de milieugerelateerde zaken, waaronder ook de waterparagraaf. Hoofdstuk 5 gaat in op de beoordeling van het verzoek om een projectbesluit te nemen. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, alsmede de resultaten van het overleg als bedoeld in artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening beschreven. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgerond met planregels en een verbeelding (hoofdstuk 7).

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 en 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 het sierteeltgebied Boskoop e.o., 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. Het streekplan heeft de status van structuurvisie gekregen na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening.

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). Binnen de

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

Visie op Zuid-Holland

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 juni 2010 vaststellen.

Bij brief van 26 juni 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangegeven dat de inhoud van deze Nota als interim-beleid wordt aangehouden in verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008, totdat Provinciale Staten een nieuwe Structuurvisie hebben vastgesteld. Op 24 juni 2009 hebben Provinciale Staten het Interimbeleid Wro vastgesteld.

In de Nota Regels voor Ruimte is in hoofdstuk 3 (Landelijk Gebied) als toetsingskader voor niet-agrarische functies opgenomen dat nieuwbouw ten behoeve van de vestiging van niet-

agrarische functies, waaronder burgerwoningen is uitgesloten. In onderhavige situatie is evenwel sprake van vervangende nieuwbouw van een reeds aanwezige burgerwoning.

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. Hierna wordt kort ingegaan op het vigerende bestemmingsplan, het beleidsdocument Boskoop-Buitengebied (uitgangspunten voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan) en duurzaamheid.

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.

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 2: Uittreksel plankaart Structuurplan Boskoop 2015. Planlocatie met rolde pijl aangeduid.

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 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Sierteeltgebied na 2^e herziening"

Het perceel Rijnveld 65 te Boskoop is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Sierteeltgebied na 2^e herziening". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Boskoop op 25 september 1997 vastgesteld en bij besluit van 28 april 1998, nr. DRG/ARB/142379 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Het perceel heeft hierin de bestemming "Agrarische doeleinden" met de subbestemming Sierteelt. Burgemeester en wethouders kunnen bouwvergunning verlenen ten behoeve van vernieuwing van woningen die niet in overeenstemming zijn zoals genoemd in bijlage 4 teneinde deze geschikt te houden of beter geschikt te maken voor permanente bewoning. De woning Rijnveld 65 is in deze lijst opgenomen. Op grond van deze bestemming is een woning met een maximale inhoud van 400 m² toegestaan. Me toepassing van een binnenplanse ontheffing is maximaal 460 m³ toelaatbaar.

Het geheel vernieuwen van deze bebouwing is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane inhoudsmaat voor bebouwing wordt overschreden. In casu heeft de nieuw te bouwen woning een inhoud van circa 720 m³.

Vorbereidingsbesluit

Voor het plangebied geldt in het kader van de in voorbereiding zijnde integrale herziening van het bestemmingsplan een voorbereidingsbesluit. Dit besluit is op 28 april 2009 in werking getreden.

2.3.3 Beleidsdocument Boskoop-Buitengebied

Het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Boskoop is verouderd. Ook sluit het beleid uit het vigerende bestemmingsplan niet aan op de visies die voor het sierteeltgebied zijn ontwikkeld. Om die redenen wil de gemeente een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied opstellen. Een bestemmingsplan dat enerzijds antwoord geeft op een aantal vraagstukken omtrent het functioneren van de sierteeltsector, zoals de herstructurering en vrijkomende agrarische bedrijfswoningen, anderzijds vanwege de wettelijke verplichting om het bestemmingsplan te actualiseren. Ter voorbereiding hierop heeft de gemeenteraad in september 2009 het beleidsdocument Boskoop-Buitengebied vastgesteld. In dit beleidsdocument worden ten aanzien van deze opgaven keuzes gemaakt en beleid geformuleerd. Het beleidsdocument bestaat uit een visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. De visie wordt op een aantal specifieke onderwerpen nader uitgewerkt in concrete voorstellen voor regelgeving (planuitgangspunten). Deze uitwerking vormt de schakel tussen het beleid, de regels en de plankaart. Het beleidsdocument dient als kaderstellend document van de raad voor het college waarbinnen het college het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied kan opstellen.

Burgerwoningen

In het plangebied komen naast bedrijfswoningen ook burgerwoningen voor. Aan bestaande (legale) burgerwoningen wordt de bestemming Wonen toegekend. Voor de inhoud van woningen wordt aangesloten bij het beleidsplan Woningen Buitengebied wat inhoudt dat de maximale inhoudsmaat van burger- en bedrijfswoningen inclusief aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen 750 m³ bedraagt. Daarnaast is 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan en na ontheffing 75 m².

2.3.4 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 duurzaamheidscijfer. 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 ruimtelijke onderbouwing in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid.

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid, omdat er sprake is van alleen vervanging van een woning en er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

Op de streekplankaart is het gebied opgenomen buiten de zogenaamde rode contour. De voorgestane ontwikkeling is toch in overeenstemming met het provinciale beleid, omdat sprake is van vervangende nieuwbouw.

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, omdat tegenwoordig voor burgerwoningen in het buitengebied in nieuw op te stellen bestemmingsplannen een inhoudsmaat wordt gehanteerd van maximaal 750 m³.

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 overvloedige 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, 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.

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.

Het Rijnveld 65 zelf ligt midden in het boomteeltgebied. Aan weerszijden van deze weg zitten voornamelijk sierteeltbedrijven. Voorts bevinden zich hier een aantal burgerwoningen, waaronder die op nummer 65.

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

3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en uitgangspunten zijn in algemene zin vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Deze uitgangspunten zijn evenwel qua inhoudsmaat gedateerd. In de nieuw in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zullen op basis van het beleidsdocument Boskoop-Buitengebied (zie hiervoor hoofdstuk 2.3.3) voor bestaande burgerwoningen in het sierteeltgebied de volgende hier relevant zijnde uitgangspunten worden gehanteerd:

- binnen de bestemming Wonen wordt een woning met een maximale inhoudsmaat van 750 m³ toegestaan;
- daarnaast is 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan en na ontheffing 75 m².

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.

Planlocatie gezien vanaf de Rijnveld.



Achterzijde woning.



Links de woning Rijnveld 65 en rechts nummer 63. De sloot dient tevens als perceelsgrens.

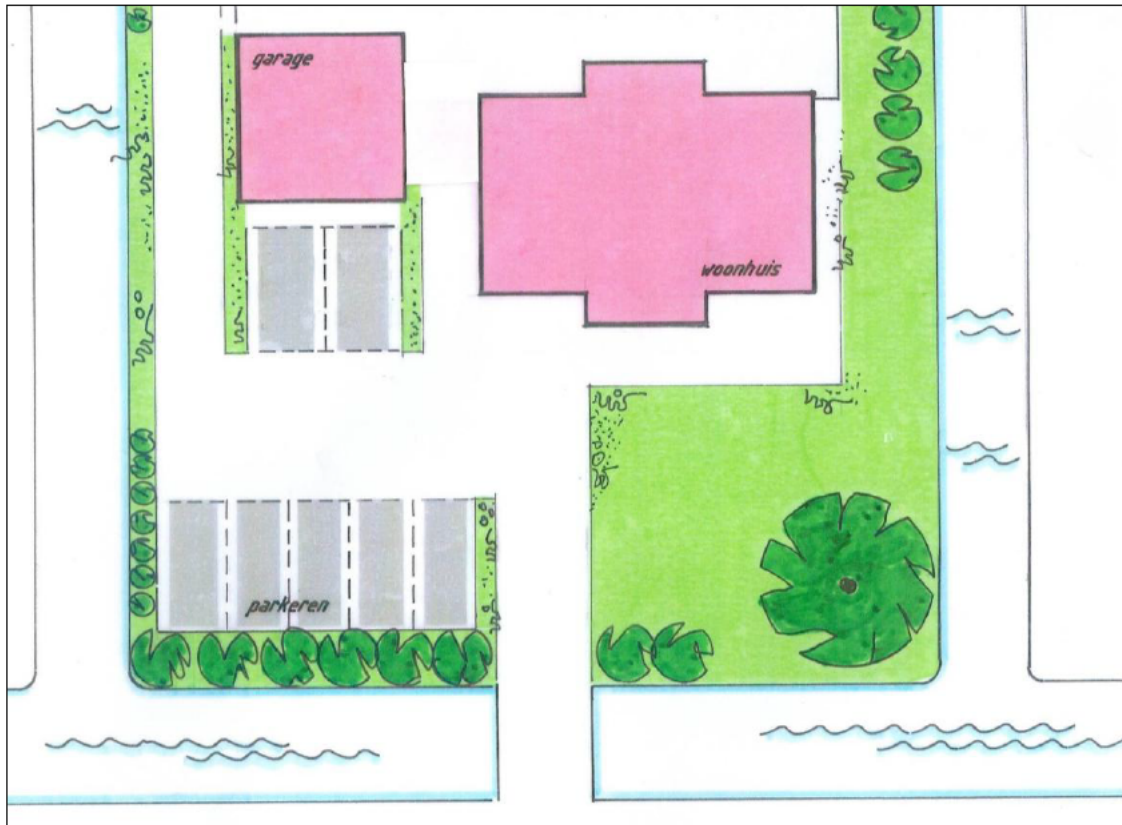
Het Rijnveld richting Spoelwijkerlaan.

3.3 Planbeschrijving

De planlocatie ligt aan het bebouwingslint langs het Rijnveld. Langs deze weg zijn aan weerszijden hoofdzakelijk boomkwekerijbedrijven, bedrijfswoningen en aan sierteelt gelieerde bedrijven gevestigd. Daarnaast bevinden zich verspreid in het gebied ook burgerwoningen (meestal voormalige agrarische bedrijfswoningen). De planlocatie ligt midden in het sierteeltgebied.

De ruimtelijke en functionele structuur van de planlocatie blijft hetzelfde. De huidige woning wordt op dezelfde plek herbouwd, zodat de oorspronkelijke structuur wordt gerespecteerd. De ontsluiting vindt plaats vanaf de bestaande uitrit. De woning wordt qua architectuur afgestemd op die van de nabijgelegen woningen. Voldaan zal worden aan de gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten (zie hiervoor hoofdstuk 3.2). De inhoud van de woning is

circa 720 m³ met een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 8,5 meter. De compositie van de woning en het bijgebouw dient een eenheid te zijn. Dat gebeurt door rechthoekige plattegronden en schuine daken te gebruiken voor de gebouwen. De vormen zijn traditioneel en herkenbaar en sluiten aan op de aanwezige bebouwing aan het Rijnveld. De woning en bijgebouw zijn zo geordend dat achter de woning een rustig prive buitenterrein ontstaat. Op eigen erf is voldoende parkeergelegenheid. In onderstaande schets is een situatieschets en het vooraanzicht van de nieuwe woning weergegeven.



Situatieschets



Voorgevel nieuwe woning.

3.4 Verkeer en parkeren

De planlocatie wordt vanaf het Rijnveld ontsloten. Deze weg heeft ter plaatse een 60 km/uur zone en heeft een functie van buurtontsluiting. Voorts vervult de weg een recreatieve functie voor met name het fietsverkeer door het sierteeltgebied. In westelijke richting is de provinciale weg N207 bereikbaar. Via deze weg is het centrum van Boskoop bereikbaar, alsmede Gouda en Alphen aan den Rijn.

Parkeren

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

Deze parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd.

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 woning zijn (vrijstaande bedrijfs)woningen gelegen met daarachter sierteeltbedrijven. Aan de noordzijde van de planlocatie zijn eveneens 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.

De vervangende nieuwbouw is op een afstand van meer dan 10 meter van de dichtstbijzijnde boomkwekerijen gelegen, zodat de bestaande bedrijfsvoering van deze bedrijven niet wordt beperkt door deze planontwikkeling aangezien deze bedrijven al voor 1994 hier zijn gevestigd. In de omgeving zijn voorts geen overige milieubelastende activiteiten van derden. De nieuwbouw van de woning 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

Wegverkeerslawaaai

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 250 meter) van het plangebied is alleen het Rijnveld. Op deze weg is ter plaatse de maximum snelheid 60 km/h.

Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze situatie geldt evenwel dat de uitzondering van toepassing is als genoemd in artikel 76, lid 3 Wgh³. Dit betekent dat lid 1 en 2 van artikel 76 niet gelden met betrekking tot de woning. Bij de nieuwbouw dient er gebouwd te worden binnen het bestaande bouwvlak. Hiervan is sprake, omdat de nieuwbouw de bestaande bebouwing vervangt. Hierdoor is, in het kader van de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De leefomgevingskwaliteit wordt evenmin in negatieve zin wordt beïnvloed, omdat sprake is van een gering aantal verkeersbewegingen tussen de as van het Rijnveld en de voorgevel van de geplande woning.

In het kader van het Bouwbesluit zal, indien nodig, 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.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit projectbesluit mogelijk maakt.

4.1.3 Bodem

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is een historisch vooronderzoek overeenkomstig NEN 5725 uitgevoerd door Hoste Milieutechniek B.V. (rapportnummer 09226SYB van 30 november 2009). Uit dit onderzoek is gebleken dat de locatie niet verdacht is op de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het perceel geschikt geacht voor de beoogde ontwikkeling.

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.

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

³ Artikel 76, lid 3 Wgh luidt als volgt: "Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn."

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 en stikstofdioxide, 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-uurgemiddelde	35	50			
Benzeen	Jaargemiddelde		5			
SO ₂	24-uurgemiddelde	3	125			
	Uurgemiddelde	24	350			
CO	8-uurgemiddelde		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 blijven⁴.

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.

Project is NIBM

Het plan maakt het oprichten van een woning mogelijk (vervangende nieuwbouw). 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 1.500 woningen omvat. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De op te richten woning 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.

4.1.5 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 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 ruim 900 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.

⁴ Bijlage 3B van de Ministeriële Regeling ‘niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ (Stcrt. 2007, 218).

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

De dichtstbijzijnde Provinciale weg N207 (Alphenseweg) ligt op ruim 850 meter afstand van de geplande woning. 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 het Rijneveld 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. De dichtstbijzijnde opslag van een bovengrondse propaantank van 3.000 liter is gesitueerd op het Rijneveld 47. Deze ligt op een grotere afstand dan 200 meter van de planlocatie. Voor het overige zijn er op de risicokaart binnen een straal van 200 meter van het Rijneveld 65 (zie figuur 3) geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Figuur 3: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

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 projectbesluit dan ook niet in de weg.

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 projectbesluit 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).



Bevroren sloot tussen Rijnveld 65 en 67.



Nieuw gegraven sloot achter de woning als scheiding met het hierachter gelegen sierteeltbedrijf.

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 woondoeleinden. In de nieuwe situatie is dat niet anders. 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. De nieuw te bouwen woning met bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 177 m², terwijl de bestaande woning een oppervlakte heeft van circa 104 m². In casu neemt het verhard oppervlak in de nieuwe situatie in geringe mate toe met circa 73 m², zodat geen watercompensatie nodig is. Initiatiefnemer heeft overigens een extra watergang gegraven achter het perceel als scheiding met het hierachter gelegen sierteeltbedrijf, nadat hiervoor door het hoogheemraadschap een keurvergunning is afgegeven.

De nieuw te bouwen woning zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen. Het regenwater wordt rechtstreeks naar het oppervlaktewater geleid.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen vervangende nieuwbouw van een woning.

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 ruimtelijke plannen archeologisch (voor)onderzoek te verrichten.

Figuur 4: 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 voorts 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. Het gebied aan weerszijden van het Rijnveld is in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek van de provincie Zuid-Holland (2007) aangeduid als een gebied met hoge waarde (roze kleur). Zie hiervoor figuur 4.

De voorgenomen nieuwbouw vervangt de bestaande woning, zodat er geen sprake is van aantasting van de landschappelijke uitgangspunten. De aanwezige kwaliteiten worden juist waar mogelijk versterkt door de nieuw te bouwen woning op een landschappelijke wijze in te passen.

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 woning.

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 boomteeltgebied. Dit perceel is momenteel in gebruik als woondoeleinden. Het perceel met de bestaande woning is volledig gecultiveerd. De omliggende beplanting en bomen blijven gehandhaafd. Met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan gesteld worden dat er geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden op de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn. In verband hiermede is onderzoek achterwege gebleven in het kader van de Flora- en faunawet.

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 toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

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

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. Beoordeling project

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande hoofdstukken ingegaan op de overwegingen om aan het verzoek planologische medewerking te verlenen. Het bouwplan wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en de provinciale toetsingscriteria. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het starten van een projectbesluit procedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

5.2 Boordeling verzoek aan gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het verzoek is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan “Sierteeltgebied na 2^e herziening”, waarin het perceel Rijnveld 65, Boskoop is bestemd voor “Agrarische doeleinden” met de subbestemming Sierteelt. Bestaande woningen zijn hierin toegestaan, met dien verstande dat de woningen inclusief binnenplanse ontheffing geen grote inhoud mogen hebben dan 460 m³. De in de planvoorschriften opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zijn niet toepasbaar om de gevraagde planontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Mitsdien is vooruitlopende op een herziening van het bestemmingsplan een procedure als bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk, wanneer de gemeente bereid is hieraan medewerking te verlenen.

Momenteel is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding, waarin het geheel vernieuwen van bestaande burgerwoningen mogelijk wordt gemaakt. Hierbij zal qua maatvoering voor burgerwoningen in het sierteeltgebied worden aangesloten bij de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en uitgangspunten, zoals deze zijn vastgesteld in het ‘Beleidsdocument Boskoop-Buitengebied’ (raadsbesluit van september 2009).

De nieuw te bouwen woning is in overeenstemming met deze uitgangspunten. In casu heeft de woning geen grotere inhoudsmaat dan 750 m³.

Structuurvisie

Het perceel Rijnveld 65, Boskoop is op de plankaart van de structuurvisie van de gemeente Boskoop aangeduid als boomteeltgebied. In deze visie zijn algemene uitgangspunten opgenomen met betrekking tot de aanwezige lintbebouwing. Rijnveld wordt hier niet specifiek benoemd. In algemene zin kan worden gesteld dat bestaande opstallen kunnen worden vervangen, waarbij ernaar dient te worden gestreefd om de omvang van de bebouwing niet te vergroten.

Milieu, water, archeologie en natuur

In hoofdstuk 4 zijn de milieuaspecten, water, de aanwezige archeologische waarden en natuurwaarden onderzocht. Hieruit kan worden afgeleid dat er vanuit deze beleidsvelden geen beperkingen zijn tegen het geheel vernieuwen van de woning. Mitsdien wordt voldaan aan de in het ‘Beleidsplan voor agrarische woningen in het sierteeltgebied van de regio Boskoop’ opgenomen randvoorwaarde dat wordt voldaan aan de milieuzonering en er sprake is van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie.

5.3 Toetsing provinciale beleidsregels

In het streekplan Zuid-Holland Oost 2003 is het perceel ter plaatse van de gevraagde woning aangeduid als “boomteelt(concentratie)gebied”. Voor de provincie geldt dat bestaande functies en vormen van grondgebruik in deze gebieden conform de vigerende bestemmingsplannen doorgang kunnen vinden (toelichting structurerend element 3). Naast het streekplan dienen verzoeken te worden getoetst aan het provinciale toetsingskader, zoals dat is vastgelegd in de Nota Regels voor Ruimte en overige relevant zijnde provinciale beleidsdocumenten.

Te dien aanzien kan worden vastgesteld dat de provincie vanuit landschap, natuur, ecologische, natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische, archeologische, recreatieve en toeristische waarden en de bruikbaarheid van omliggende plangebied *geen* bezwaren heeft tegen het herbouwen, verbouwen en vergroten van bestaande en als zodanig bestemde solitaire woningen. Voorts zijn er geen overige redenen om aan dit verzoek planologische medewerking te onthouden. Mitsdien kan worden gesteld dat de gevraagde vervanging van de woning in overeenstemming is met de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid.

5.4 Conclusie

De aanvraag om bouwvergunning voor het geheel vernieuwen van de woning aan het Rijnveld 65, Boskoop heeft betrekking op een particulier initiatief.

Het verzoek voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals deze zijn c.q. worden vastgelegd in de structuurvisie en in de voorbereiding zijnde herziening van het vigerende bestemmingsplan. Ook is de gevraagde vernieuwbouw in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in het streekplan Zuid-Holland Oost en de Nota Regels voor Ruimte.

Voorts zijn er vanuit oogpunt van verkeer, milieu, water, archeologie, landschap en natuur geen overwegende bezwaren om medewerking aan dit verzoek te onthouden. Aan het verzoek kan mitsdien planologische medewerking worden verleend door middel van projectbesluit procedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze planontwikkeling wordt vervolgens in de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan "Sierteeltgebied na 2^e herziening" vastgelegd.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten planschadeovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1 Wro voldoende 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 planschadeovereenkomst.

6.2 Resultaten overleg ex artikel 5.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp projectbesluit 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;
4. Gasunie;
5. Milieudienst Midden-Holland;
6. Brandweer Boskoop.

Resultaten vooroverleg.

De instanties als genoemd onder 1 tot en met 6 hebben medegedeeld dat het projectbesluit wel/geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft overleg gehad met de eigenaren/ bewoners van de weerszijden percelen op nummer ■ en ■. De betrokkenen hebben positief gereageerd op de nieuwbouwontwikkeling. Zij hebben geen bezwaren tegen de voorgenomen vernieuwbouw van de woning.

Voor onderhavig ontwerpbesluit is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

7. Regels projectbesluit

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1

Voor een onderdeel van het bestemmingsplan “Sierteeltgebied na 2^e herziening Buitengebied” van de gemeente Boskoop, vastgesteld bij raadsbesluit 25 september 1997 en bij besluit van 28 april 1998 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, wordt een projectbesluit genomen ingevolge artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van het bepaalde in de navolgende artikelen 2, 3, 4 en 5.

Artikel 2 begrippen

In deze regels worden verstaan onder:

1. plan
het projectbesluit Rijneveld 65 van de gemeente Boskoop;
2. projectbesluit
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0499.PB.10012BU- met de bijbehorende regels;
3. verbeelding
De analoge en digitale voorstelling van de in het projectbesluit opgenomen digitale ruimtelijke informatie.
4. aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
5. aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
6. aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
7. beroep aan huis
een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
8. bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. bebouwingspercentage
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;
10. bestaand
bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een

bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

11. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

12. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

13. bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

14. bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

15. bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

16. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

17. bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

18. bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

19. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

20. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

21. hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

22. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

23. peil

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

24. woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 3 Wijze van meten

3.1 Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

1. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2. de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

3. de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat balkonhekken tot 1 m bij aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hierbij niet worden meegerekend;

4. de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

5. de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

6. de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

7. de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

3.2 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

- 4.1.1 De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' een vrijstaande woning;
 - aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en water.

4.2 Bouwregels

- 4.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 4.1.1 gelden de volgende bepalingen:
- woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
 - ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximale goothoogte';
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
 - de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³;
- 4.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de minimale afstand 1 m bedraagt achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- 4.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
- bij erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m;
 - bij erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m;
 - bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

4.3. Ontheffing bouwregels

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.2 sub a voor:
- het vergroten van het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot 75 m²

4.4 Specifieke gebruiksregels

- 4.4.1 Het is verboden bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woonruimte.
- 4.4.2 Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:
- het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 60 m²;
 - ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en

detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

HOOFDSTUK 3 SLOTREGEL

Artikel 5 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het projectbesluit 'Rijneveld 65, Boskoop' van de gemeente Boskoop.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Boskoop
In zijn openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

.....

.....