

Gemeente Alphen aan den Rijn

Ruimtelijke onderbouwing

nieuwe woning Zijde 111a, Boskoop

Verantwoording

Titel	Ruimtelijke onderbouwing bouwen nieuwe woning Zijde 111, Boskoop	
Opdrachtgever	Boomkwekerij Ronald Roos BV Zijde 117 2771 EV Boskoop	
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140	i.s.m. Vamero Woudstraat 33 2802 KK Gouda 06-24185407
Datum	12 februari 2019	
Auteur	R. van Meeteren	
E-mail adres	info@ctvision.nl	info@vamero.nl
Website	www.ctvision.nl	www.vamero.nl

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan en procedure	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Bestaande situatie	9
2.4	Nieuwe situatie.....	10
3.	Beleid en regelgeving.....	14
3.1	Rijksbeleid.....	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid.....	17
4.	Onderzoeken	19
4.1	Milieueffectrapportage.	19
4.2	Bodem.....	19
4.3	Geluid.....	21
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Bedrijven en Milieuzonering.....	27
4.7	Natuur.....	28
4.8	Water	29
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.10	Duurzaamheid	33
5.	Uitvoerbaarheid	36
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	36
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
Bijlagen		
1.	Bodemonderzoek	
2.	Akoestisch onderzoek	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zijde 117 in Boskoop is Boomkwekerij Ronald Roos B.V. gevestigd. Het is een jong en snelgroeiend bedrijf dat gespecialiseerd is in het kweken van sierheesters. Circa 2 jaar geleden heeft de boomkwekerij de sierteeltpercelen van een drietal andere kwekers aangekocht, waaronder het perceel Zijde 111a. De achterzijden van de aangekochte percelen grenzen aan de gronden van de bestaande boomkwekerij. Het totale oppervlak van de boomkwekerij is hierdoor gegroeid naar ca. 7 ha. De aangekochte percelen waren verouderd, afgekweekt en laag gelegen. De boomkwekerij heeft het plan om alle gronden te revitaliseren en een toekomstgericht bedrijf te ontwikkelen. Hierdoor zal ook het straatbeeld van de Zijde aanzienlijk verbeteren.

Bij de uitwerking van het revitaliseringsplan bleek een deel van het perceel de Zijde 111a toekomstig niet meer bruikbaar voor sierteelt. Het gedeelte dat aan de weg is gelegen is te smal voor grootschalige sierteelt en de aanwezigheid van de naastgelegen woning en een schoolgebouw beperken de gebruiksmogelijkheden voor sierteelt. Om de totale revitalisering uit te kunnen voeren is het wel nodig om een vervolgfunctie aan het perceel te geven. Momenteel is op het perceel een kantoorgebouw en een oud bedrijfschuur met relatief veel asfaltverharding aanwezig. Dit geeft vanaf de openbare weg een industriële uitstraling. Tevens vraagt het historische bouwlint om een invulling van het perceel. De structuur van de Zijde leent zich goed voor een woning op het perceel. Daarom is het plan om bestaande bebouwing op het perceel Zijde 111a te slopen en ter compensatie hiervoor een nieuwe woning te realiseren via de zogenaamde 'Ruimte voor ruimte-regeling'. Via deze procedure wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt. Voor de bouw van de woning is later een aparte omgevingsvergunning nodig.

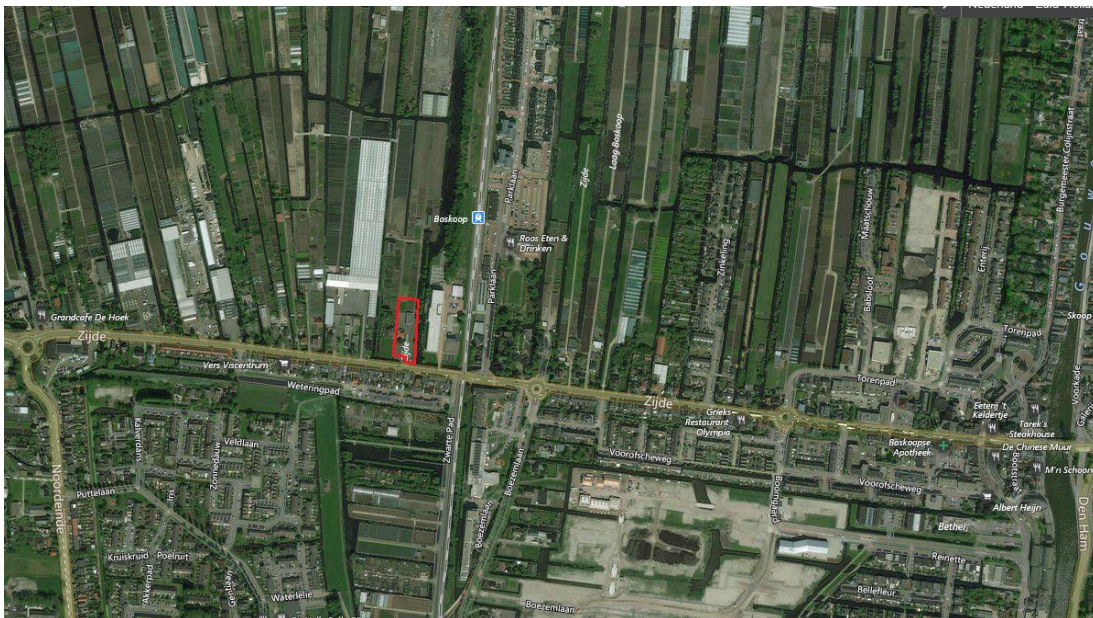
Het realiseren van de nieuwe woning op het perceel Zijde 111a maakt onderdeel uit van het totale revitaliseringsplan voor de sierteeltpercelen en past goed in het (historische) bebouwingslint van de Zijde. Het revitaliseringsplan levert een bijdrage aan de beleidsdoelstellingen voor het gebied door enerzijds de Greenport (het kweekgebied) te versterken en anderzijds de eigen identiteit met woningen en daarachter sierteelt te versterken.



Afbeelding 1 perceel Zijde 111a met kantoorgebouw (rode dak) en schuur (groen)

1.2 Plangebied

Het plangebied, waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, betreft de toekomstige kavel voor de nieuwe woning, momenteel bekend als Zijde 111a in Boskoop (zie afbeelding). Deze kavel maakt deel uit van het kadastraal perceel sectie A, nummer 5065 in Boskoop. Boskoop maakt onderdeel uit van de gemeente Alphen aan den Rijn. De Zijde is een oude bebouwingslint waarlangs meerdere functies aanwezig zijn, zoals woningen, (sierteelt)bedrijven, voorzieningen en deels detailhandel/horeca, en fungeert momenteel als belangrijke verbinding tussen de verschillende delen van Boskoop. Aan de oostzijde van de Zijde ligt een oude kenmerkende hefbrug over de Gouwe, die als enige in Boskoop het westelijke en oostelijk deel met elkaar verbindt. Ter hoogte van het plangebied ligt ten noorden van de rijbaan een sloot. Hierlangs zijn overwegend vrijstaande (bedrijfs)woningen en (sierteelt)bedrijven aanwezig. Direct ten westen van het plangebied staat een vrijstaande woning en ten oosten is een schoolgebouw voor voortgezet onderwijs (het Wellantcollege) aanwezig. Aan de zuidzijde is kenmerkende lintbebouwing aanwezig.



Afbeelding 2 luchtfoto met plangebied (rood kader)

1.3 Geldend bestemmingsplan en procedure

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop – derde actualisatie', vastgesteld op 23 november 2017, en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op grond van de bestemming 'Agrarisch' is een sierteeltbedrijf met bijbehorende voorziening toegestaan. Een nieuwe reguliere woning is hiermee in strijd. Om de woning en het gebruik mogelijk te maken dient een uitgebreide procedure te worden doorlopen (artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo). Onderdeel hiervan is een ruimtelijke onderbouwing. Dit document bevat deze onderbouwing. Voor het bouwen van de woning is later een aparte omgevingsvergunning nodig.



Afbeelding 3 bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Het laatste hoofdstuk bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De oeverwallen langs de Oude Rijn bestaan uit een relatief droge en stevige ondergrond van onder andere klei en zijn daarmee prima geschikt voor bewoning. Achter deze oeverwallen bestaan de gronden rond Boskoop voornamelijk uit veen. Rond het jaar 1000 werd een aanvang gemaakt met de ontginning van het veen. Dit deed men uiteraard vanuit het meest begaanbare gebied: de oeverwallen. De ontginners werd steeds een bepaalde afstand langs de rivier toegewezen, van waaraf zij min of meer haaks hierop een strook veen (circa 110 meter) ontgonnen. Het hieruit voortkomende landschapstype, de zogenaamde slagen of copeverkaveling (smalle langgerekte percelen) vinden we tot op de dag van vandaag nog terug in het landschap. Toen men eenmaal het veengebied was binnengedrongen, werd er ook van binnenuit ontgonnen, veelal met een van de veenstroompjes als ontginningsbasis. Aanvankelijk waren de veenpolders deels in gebruik ten behoeve van de akkerbouw.

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.

Het exacte jaar van het ontstaan van Boskoop en het boom- en sierteeltgebied is niet bekend, maar zal rond 1210 kunnen zijn. In 1233 loste de abdis de schuld aan de Van Amstels af en kreeg de zeggenschap in het ambacht Boskoop. In die tijd waren de Boskoopse boeren voornamelijk zelfvoorzienend: ze kweekten bomen die ze nodig hadden voor bijvoorbeeld heggen en windschutten. Van sierteelt was nog geen sprake. Voor de Abdij van Rijnsburg die een vergroting en verbetering van haar boomgaarden nastreefde, werd het aantrekkelijk meer bomen te telen dan nodig was voor eigen gebruik. De Abdij

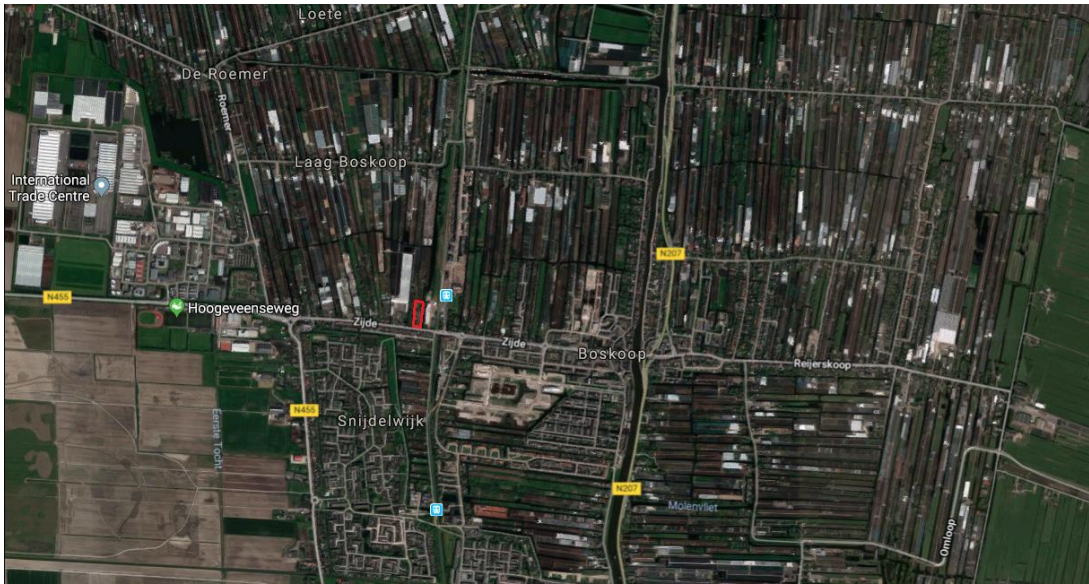
heeft dan ook waarschijnlijk een belangrijke rol gespeeld bij het uitbreiden van de boomteelt. De oudste rekening voor geteelde vruchtbomen dateert uit het jaar 1466. In de 16e en 17e eeuw schakelden de Boskoopse boeren meer en meer over op de teelt van andere bomen dan vruchtbomen en deden sierheesters hun intrede. In de laatste helft van de 19e eeuw kwam in Nederland en daarmee in Boskoop de export van boomkwekerijproducten op gang. De Duitsers waren de eerste afnemers. Omstreeks 1890 begon de export naar de oostelijke staten van de USA. Het commerciële succes van deze teelt heeft ertoe geleid dat het sierteeltgebied Boskoop zich inmiddels is uitstrekt.



Afbeelding 4 historische kaart van het Hoogheemraadschap Anno 1687

2.2 Ruimtelijke structuur

In en rond Boskoop zijn meerdere landschappelijke eenheden te onderscheiden die samen voor een helder afleesbare structuur zorgen. Kenmerkend voor het landschap zijn de slagenverkaveling met brede sloten langs de smalle percelen en de grote openheid, waarbij het blikveld wordt begrensd door de agrarische lintbebouwing langs de wegen. In de gebieden ten oosten van de Gouwe en ten noorden van de Zijde overheerst de boomteelt. Deze gebieden bestaan uit een raster van verdichte linten. Er is sprake van een zeer afwisselend beeld van percelen met verschillende teelten, langgerekte woonbuurtjes, verspreide woon- en bedrijfsbebouwing, loods en kassen. Ook liggen er nog oude houtakkers, die landschappelijk structurerend en ecologisch interessant zijn. Ondanks de sterke afwisseling is het boomteeltgebied zeker niet ordeloos: het patroon van wegen en waterlopen heeft namelijk nog de rechtlijnige structuur van het oorspronkelijke veenontginningslandschap. Wel zijn percelen samengevoegd door het dempen van sloten en zijn veel wegen op de percelen aangelegd. Ten noorden van de as Zijde-Reijerskoop is de verkaveling noord-zuid gericht en ten zuiden van deze as oost-west. De combinatie van rommelige afwisseling en strakke verkavelingsstructuur is karakteristiek voor het huidige boomteeltgebied en heeft mede door de herhaling van een aantal herkenbare elementen zijn eigen kwaliteiten. Om dit unieke landschap te behouden is een integrale herinrichting van het boomteeltgebied aan de orde, waarbij enerzijds ruimte wordt gegeven aan schaalvergroting van de boomteeltbedrijven en anderzijds de landschappelijke en ecologische structuren tot hun recht komen, evenals aspecten als leefbaarheid en milieu. Aan de westkant van Boskoop strekt zich een open polderlandschap van droogmakerijen uit. Deze (klei)polders hebben een rationele, strakke, vrij grootschalige verkaveling en zijn overwegend in gebruik als akkerland. Ze worden omringd door dijken. Ten zuiden van de Zijde liggen de grootschalige woonuitbreidingen van na 1960.



Afbeelding 5 huidige luchtfoto met plangebied (rood kader)

2.3 Bestaande situatie

Het perceel Zijde 111a ligt binnen de bebouwde kom van Boskoop en is ontsloten via een brug. Deze brug geeft toegang tot de percelen Zijde 111a en 113 en de achtergelegen sierteeltpercelen. Op het perceel Zijde 111a staat een kantoorgebouw en een schuur ten behoeve van de sierteelt en er is veel verharding aanwezig. De verschijningsvorm en de uitstraling van het kantoorgebouw is sterk afwijkend en niet passend in het straatbeeld van de Zijde.

Voor het kantoorgebouw is in 1954 een vergunning verleend. Tot 1987 is het kantoorgebouw (ook) voor woondoeleinden is gebruikt. In 1987 is een vergunning verleend voor de bouw van een bedrijfswoning, huidig nummer 113. Aan deze vergunning is toen de voorwaarde verbonden dat het gebruik van het kantoor voor woondoeleinden moest worden opgeheven. Hierna is het gebouw voornamelijk als kantoor gebruikt. Maar omdat er behoefte bestond aan woonruimte voor studenten, is het kantoorgebouw tot 2016 ook regelmatig door studenten bewoond geweest. Het perceel Zijde 111a is in de BRP dan ook bekend als woonadres.



Afbeelding 6 bestaande situatie



Afbeelding 7 luchtfoto

2.4 Nieuwe situatie

Op het perceel Zijde 111a wordt in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling een nieuwe woning met een bijgebouw gerealiseerd. De bouw van de woning maakt deel uit van een groter revitaliseringsplan. In dit plan revitaliseert Boomkwekerij Ronald Roos alle sierteeltpercelen, inclusief de percelen die bij het perceel Zijde 111a behoren, om zo een toekomstig gericht bedrijf te ontwikkelen. In het kader van deze revitalisering worden onder andere percelen samengevoegd, beschoeiingen vervangen, kavelpaden aangelegd en kassen gebouwd.

De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing en –gronden, ter compensatie één of meerdere woningen van 750 m³ mogen worden gebouwd. Deze regeling heeft tot doel verouderde bedrijfspercelen te saneren en een ruimtelijke kwaliteitsimpuls te geven. Het aantal te bouwen compensatiewoningen is afhankelijk van de omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing en –gronden. De berekening voor onderhavig plan Zijde 111a is als volgt:

Te saneren	Oppervlak gebouw (omreken-factor 1.000 m ²)	Oppervlak kas (omrekenfactor 5.000 m ²)	Oppervlak gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouw- contingent
Bebouwing: - kantoor - schuur Totaal	122 m ² 203,5 m ² + 325,5 m ²			0,325
Sierteeltgrond			2.346 m ²	0,104
Totaal				0,429

De initiatiefnemer koopt 0,6 bouwcontingent van een andere ontwikkeling aan, waardoor in totaal meer van 1 bouwcontingent ontstaat en er één woning van 750 m³ mag worden gebouwd. Het plan voorziet in het aan de Zijde 111a realiseren van één woning van maximaal 750 m³ plus maximaal 50 m² (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken.

De nieuwe woning aan de voorzijde van het perceel Zijde 111a gesitueerd. De bestaande brug blijft het perceel naar de Zijde ontsluiten. Tussen de woning en het bestaande ontsluitingspad naar nummer 113 is ruimte voor een fraaie passende voortuin. Achter de woning kan een bijgebouw worden gebouwd, waarbij enige afstand tot achtergevel wordt gehouden. Parkeren vindt bij voorkeur plaats achter de woning, waar voldoende ruimte is. Het erf behorende bij de woning loopt aan de achterzijde door tot aan de nieuw te graven dwarsloot, dat tevens de nieuwe kadastrale grens vormt. Aan de oostzijde van het woonerf wordt over de gehele lengte een houtsingel aangeplant. Tussen deze houtsingel en de sloot loopt het pad naar de achtergelegen sierteeltpercelen.



Afbeelding 8 impressie nieuwe situatie

Uitgangspunt voor de nieuwe woning is dat deze aansluit op de identiteit van het betreffende gebied van Boskoop. De identiteit van Boskoop bestaat onder andere uit lintbebouwing, dorpsrand langs de Zijde, karakteristieke ophaalbruggen of (beweegbare) bruggen en aangelegde houtsingels ter bescherming van de kwekerijen. Voor de uitwerking van het plan is dit als uitgangspunt gehanteerd.

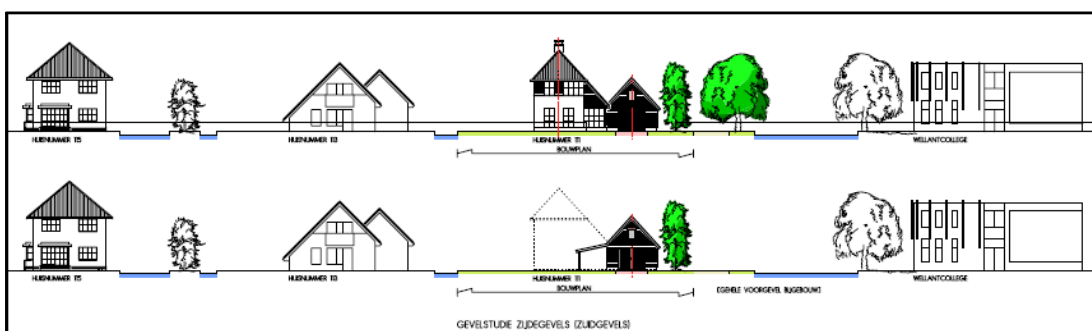
De bestaande en nieuwe kassen en bedrijfsgebouwen van de kwekerij aan de Zijde 117 zijn vanaf de openbare weg een dominante verschijning vanwege de maat en de schaal. De bestaande woningen langs de Zijde dragen daarnaast bij tot een stedelijke kwaliteit als onderdeel van de historische lintstructuur aan de Zijde. Vanuit het oogpunt van stedelijke kwaliteit is het wenselijk om de forse kassen en bedrijfsgebouwen 'in te pakken'. Door op het plangebied een nieuwe woning met bijbehorend erf en een passende uitstraling te realiseren is het mogelijk om de Boskoopse identiteit te versterken.

Ten westen van het plangebied zijn al meerdere (bedrijfs)woningen aanwezig, zoals op nummers 113 en 119 t/m 131. Dit zijn hoofdzakelijk vrijstaande woningen, die op enige afstand van de rijbaan staan. Deze bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met een (riante) zadelpak. De kappen van de woningen staan vrijwel allemaal haaks op de rijbaan en in de lengte van het perceel. Incidenteel staat er een gebouw gedraaid, vaak betreft het dan een bijgebouw. Ook op de overige delen van de Zijde komt dit beeld voor. Ten oosten van het plangebied is een schoolgebouw van twee bouwlagen met een plat dak aanwezig. Ten oosten daarvan ligt de spoorlijn Gouda – Alphen a/d Rijn, waarna het lint van de Zijde zich vervolgt.

De nieuwe bebouwing mag worden opgericht binnen het vlak, zoals aangegeven op onderstaande afbeelding. De grens nabij de rijbaan ligt ca. 8 meter achter de voorgevel van het schoolgebouw. Dat houdt dat de voorgevel van de woning niet op kortere afstand tot de rijbaan kan worden gerealiseerd. Vanwege het verkeersgeluid van de Zijde is tevens een bepaalde afstand tot de rijbaan gewenst. De nieuw te bouwen woning dient bij voorkeur in de lengterichting van het perceel te staan. Het volume van de woning mag ten hoogste 750 m³ bedragen en de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 6 en 10 meter bedragen. Dit houdt in dat de woning kan bestaan uit niet meer dan twee bouwlagen met kap (bij voorkeur een zadelpak). Een deel van een zadelpak kan worden doorgetrokken tot de eerste bouwlaag, zodat de woning aan de zijkant wordt uitgebreid. Achter de woning is ruimte voor een bijgebouw van ten hoogste 50 m², waarvan de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen. Indien het bijgebouw het uiterlijk krijgt van een zogenaamde 'tuindersloods' versterkt dat de identiteit van het gebied nog verder. Zie afbeelding 9 voor een impressie. Het exacte ontwerp van de woning kan nog wijzigen.



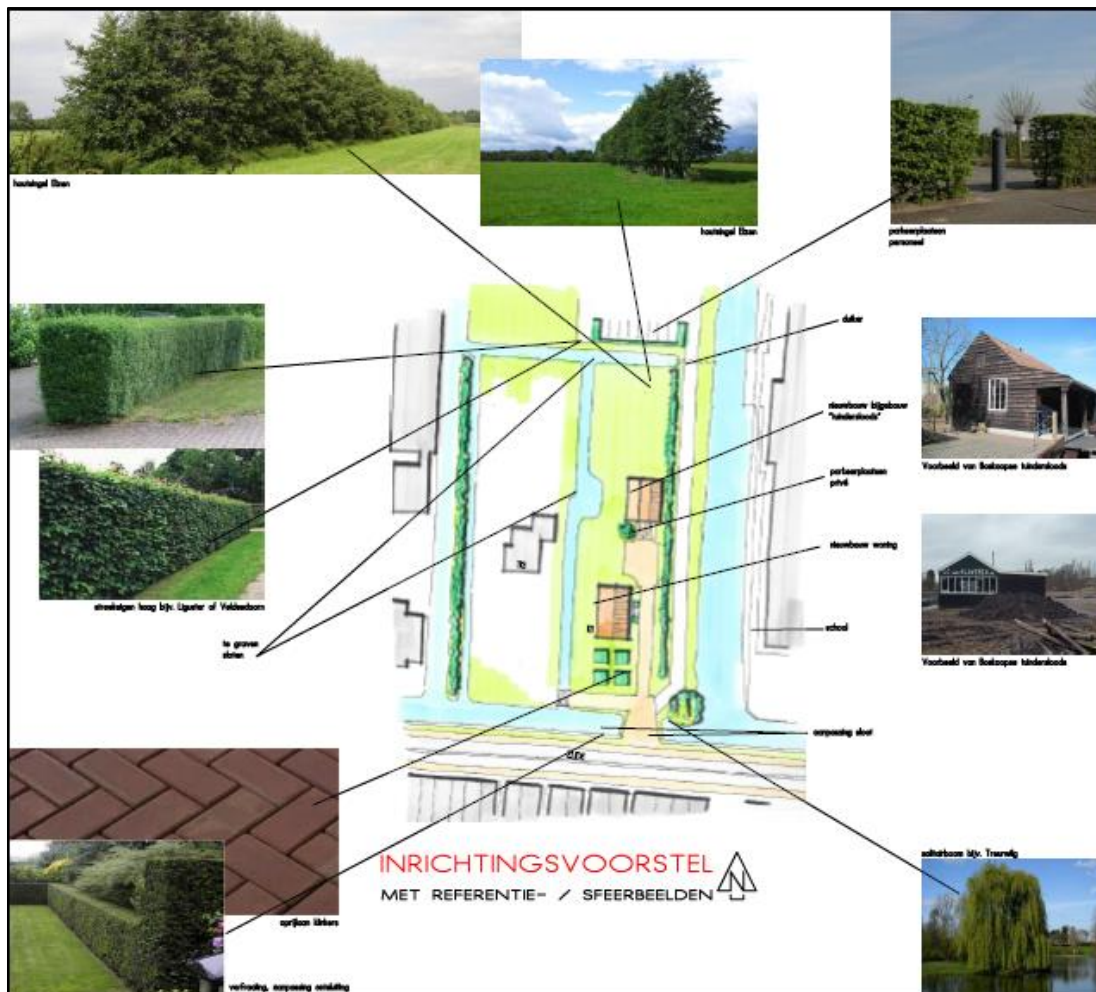
Afbeelding 9 vlak waarbinnen bebouwing kan worden gerealiseerd (rode lijn)



Afbeelding 10 impressie gevelaanzichten

Het erf rondom de woning vraagt om een passende inrichting, dat aansluit op de Boskoopse identiteit. Dit kan worden bereikt door streekeigen erfbeplanting toe te passen. Dit is mogelijk door elzen aan te planten ter plaatse van de houtsingel langs de oostzijde van het erf en op het zuidoostelijk punt van het perceel een treurwilg aan te planten, vergelijkbaar aan de overzijde van sloot bij het schoolgebouw. Daarnaast kan rondom de parkeerplaatsen op de achtergelegen sierteeltpercelen streekeigen hagen, zoals Liguster of Veldesdoorn, worden aangebracht. Zie ook afbeelding 10.

Het plan voor een het realiseren van een nieuwe woning op het perceel Zijde 111a verbetert de ruimtelijke kwaliteit en het straatbeeld van de Zijde.



Afbeelding 11 impressie inrichtingsvoorstel en gevelaanzichten

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, onder andere de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert in de Structuurvisie drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Hoofddlijn in de structuurvisie vormt de decentralisatie. Het Rijk geeft ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, om zelf beslissingen te nemen en om ruimte te geven aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening

van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471, ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156, ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720, ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653) blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. In onderhavig plan wordt één woning toegestaan, zodat hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en dus geen laddertoets uitgevoerd hoeft te worden.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de rijksbelangen.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie – Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, is een provinciale Structuurvisie zoals in de wet Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven. De VRM is in 2016 en 2018 geactualiseerd. De VRM biedt geen vast omlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

In de visie zijn 4 rode draden te onderscheiden die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is
- vergroten van de agglomeratiekracht
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Het sturen op ruimtelijke kwaliteit vormt een rode draad in het beleid van de provincie. Deze rode draad bepaalt in hoge mate de keuzes in de groene ruimte.

Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de

bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen. De kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten.

Kwaliteitskaart

Het plangebied ligt in op de kwaliteitskaart in het veenlandschap 'Sierteelt op veen'. Het betreft een kleinschalig besloten landschap met boom- en sierteelt. Door intensivering van de sierteelt verandert het gebied. Er is een toename van kassen en steeds meer sloten worden gedempt. De uitdaging zit in de combinatie van een rendabele bedrijfsvoering voor de sierteelt met respect voor de gebiedseigen karakteristieken. Belangrijke kenmerken van dit gebied zijn de structurerende watergangen (ofwel zichtsloten), windakkers en doorzichten, kavelrichting en –structuur, waarbij de ontginningslinten nog steeds herkenbaar zijn als lint. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen het besloten, kleinschalige karakter van de sierteelt enerzijds en het omliggende open veenweidelandschap anderzijds. Schaalvergroting wordt gebaseerd op de historische copeverkaveling. Op dat te bereiken zijn de volgende richtpunten genoemd:

- De structurerende watergangen (zichtsloten) worden niet gedempt en resterende windakkers blijven behouden.
- Schaalvergroting wordt gebaseerd op de historische copeverkaveling.
- Ontwikkelingen in de rand van het sierteeltgebied dragen bij aan goede overgangskwaliteit naar het omliggend veenweide- en droogmakerijenlandschap.

Beeldkwaliteit

De bouw van de nieuwe woning aan de Zijde 111a is een kostendrager voor de revitalisering van de achterliggende verouderde sierteeltpercelen. Bij die revitalisering is rekening gehouden met de hierboven genoemde uitgangspunten. De Zijde is een oud bebouwingslint. De nieuwe woning is daarom qua maat en schaal afgestemd op de in het lint aanwezige bebouwing en het ontwerp en het kleur en materiaalgebruik sluit aan op de aanwezige typische Boskoopse gebouwen. In hoofdstuk 2.4 is de nieuwe situatie nader toegelicht. Het plan draagt daarmee bij aan het versterken van de identiteit van het gebied.

Verordening Ruimte

De Verordening ruimte 2014 (vastgesteld 9 juli 2014) stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. De provincie in haar verordening onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Momenteel heeft de provincie ook een nieuwe Omgevingsverordening in procedure. Hiermee bereidt de provincie zich voor op de inwerkingtreding per 2021 van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsverordening voegt 17 bestaande verordeningen samen. Het betreft een beleidsneutrale omzetting. De regels zijn hetzelfde gebleven, er is dus een verandering in de rechtsgevolgen. De Omgevingsverordening heeft dan ook geen gevolgen voor onderhavig plan.

Teeltgebieden

Het plangebied ligt in het gebied dat op kaart 3 van de verordening is aangeduid als 'Teeltgebieden'. In dat gebied geldt artikel 2.1.6 van de verordening. Dit artikel staat boom- en sierteeltbedrijven met bijbehorende voorzieningen toe. Op grond van lid 6 van dat artikel is wijziging naar een andere functie mogelijk, mits aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en

sierteeltgebied. Zoals in hoofdstuk 2.4 is toegelicht wil de initiatiefnemer de aangekochte sierteeltpercelen, zijnde Zijde 111a en achtergelegen percelen van drie voormalige kwekerijen, revitaliseren om zodoende een toekomst gericht bedrijf te ontwikkelen van de eigendom zijnde kwekerij aan de Zijde 117. De kop van het perceel dat aan de Zijde grenst is echter smal en niet bruikbaar meer voor de sierteelt. Het op deze kavel realiseren van een woning sluit goed aan op het bestaande lint van (bedrijfs)woningen aan de Zijde.

Conclusie

Het plan past binnen het provinciaal beleid en voldoet aan de regels van de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop

Voor het gebied van de Greenport regio Boskoop e.o. is de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop (ISV) vastgesteld. Deze structuurvisie heeft betrekking op het sierteeltgebied en de gebieden daaromheen, waaronder het gebied waarin de ontwikkelingen van dit plan plaatsvinden.

De Greenport regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsierteelt - heeft een echte centrumpositie. Om die positie te kunnen vasthouden en uitbouwen, hebben de betrokken gemeenten met overtuiging gekozen voor 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 ruimtelijke 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 zoet watervoorziening.

De Greenport moet beleefbaar 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 verkeeroverlast te voorkomen. Daarnaast kan ook de woonfunctie worden versterkt met de ontwikkeling van de Greenport.

De ambities kunnen worden bereikt door:

- de centrumfunctie van de Greenport te versterken, evenals de eigen identiteit en ervoor te zorgen dat de Greenport goed bereikbaar is; voor een betrouwbare bereikbaarheid van de Greenport zijn stevige investeringen in de infrastructuur noodzakelijk;
- duurzaamheid ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik - bundelen, concentreren en herstructureren. Het plan gaat ervan uit dat verspreid liggende sierteeltgebieden in het Groene Hart worden verplaatst en geconcentreerd in de

Boskoopse regio. Daardoor wordt een bijdrage geleverd aan het landschap van het Groene Hart. Door concentratie kunnen de bedrijven beter samenwerken op het terrein van logistiek, kennisuitwisseling en dergelijke. Daarnaast moet de wateropgave (voorkoming van overstroming en verbetering van de zoetwatervoorziening in het gebied) worden geregeld;

- de Greenport moet beleefbaar en aantrekkelijk zijn voor bewoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied. Verbindende routes en een versterkte groenblauwe structuur aan de randen van het boomsiereteeltgebied, vergroten de aantrekkelijkheid. De economische kracht van de boomsiereteelt is vooral zichtbaar vanaf de weg, daar toont de regio haar innovatieve kracht en assortiment: de etalage Boskoop;
- de leefbaarheid van de omgeving verbetert aanmerkelijk door verkeersoverlast te voorkomen en dat is mogelijk mede dankzij de voorgenomen infrastructurele verbeteringen. Bijzondere woonlocaties in het boomsiereteeltgebied en in beperkte mate in de te transformeren perifere locaties versterken de woonfunctie van de Greenport.

Situatie plangebied

De initiatiefnemer heeft de verouderde siereteeltpercelen van drie kwekers aangekocht en wil deze percelen revitaliseren bij zijn siereteeltbedrijf aan de Zijde 117 voegen. Hierdoor groeit het bedrijf aanzienlijk en ontstaat een toekomstig gericht bedrijf. Het gedeelte dat grenst aan de Zijde, ook bekend als Zijde 111a, is smal en niet bruikbaar meer voor de siereteelt. Door op deze locatie via de toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling een woning toe te staan krijgt het straatbeeld een kwaliteitsimpuls. Het totale revitaliseringsplan draagt op deze wijze bij aan het efficiënt benutten van het siereteeltgebied, het versterken van het siereteeltgebied (Greenport) en het versterken van de identiteit van het gebied.

Conclusie

Het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en draagt bij aan het realiseren van de doelen van het gemeentelijke beleid.

4. Onderzoeken

4.1 Milieueffectrapportage

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport (MER) wordt opgesteld. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Er kunnen meerdere aanleidingen zijn om een MER op te stellen:

- indien de activiteit wordt genoemd in het Besluit milieueffectrapportage en uit een beoordeling blijkt dat er mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zijn;
- indien niet kan worden uitgesloten dat de activiteit een significant effect heeft op Natura 2000 gebieden.

Onderhavig plan voor de bouw van één woning valt onder de drempelwaarde van kolom 2 van bijlage D van het Besluit m.e.r., zodat het opstellen van een MER niet direct nodig is. Wel dient in algemene zin beoordeeld te worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Of er eventuele belangrijke of aanzienlijke milieugevolgen zijn, wordt bepaald aan de hand van de selectiecriteria uit de Europese richtlijn, Bijlage III. Deze criteria zijn:

- kenmerken van de ontwikkeling;
- plaats van de ontwikkeling;
- kenmerken van de potentiële effecten.

Kenmerken van de ontwikkeling

Het plan betreft het bouwen van één woning in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling, waarbij ook sprake is van sanering van bedrijfspercelen.

Plaats van de ontwikkeling

De locatie waar de woningbouw zal worden gerealiseerd ligt in een bestaande verstedelijkte omgeving met een gemiddelde bevolkingsdichtheid. Gevoelige natuurgebieden of andere gebieden die wettelijk zijn beschermd, liggen op een dusdanige grote afstand, dat deze ontwikkeling daar geen negatieve invloed op zal hebben.

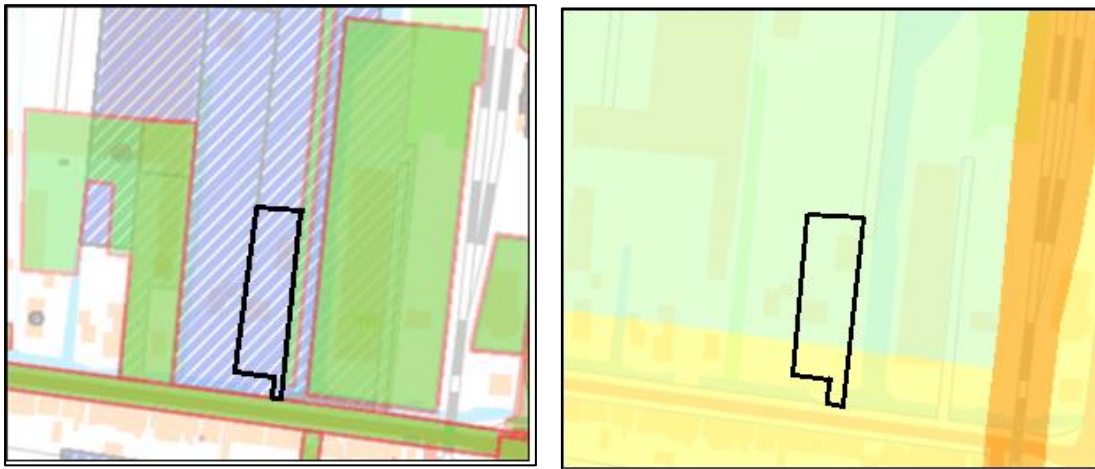
Kenmerken van de potentiële effecten

Realisering van het project leidt niet tot aanzienlijke onomkeerbare effecten. Hierdoor is er reden om aan te nemen dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De resultaten van de onderzochte milieuaspecten (zie paragraaf 4.2 en verder) onderbouwen deze conclusie. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het plan. Het uitvoeren van een m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op

de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.



Afbeelding 12 uitsneden Atlas ODMH: bodemkaart (links) en bodemfunctieklassenkaart (rechts)

Situatie plangebied

Uit raadpleging van de Atlas van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) blijkt ten aanzien van bodem alleen dat het plangebied in gebruik is voor bedrijfsactiviteiten. De Bodematlas bevat geen andere informatie, zoals onderzoeksrapporten, verontreinigings- of saneringscontour, zorgmaatrel, tanks of meldingen. Op de bodemfunctieklassenkaart is het plangebied nabij de Zijde aangeduid als 'wonen' en daarachter als 'landbouw/natuur'. De nieuwe woning zal ongeveer ter hoogte van de grens van die twee gebieden worden gebouwd. Omdat de functie van het plangebied wijzigt naar wonen is het wenselijk om een onderzoek uit te voeren naar het historische gebruik van het perceel. Op 20 november 2018 is een historisch vooronderzoek (zie bijlage 1) uitgevoerd. In het onderzoek wordt op basis van de beschikbare gegevens geadviseerd op enkele delen van het perceel nader onderzoek in de bodem te doen. Het gaat hierbij om de kwaliteit van de vermoedelijke puinverharding onder het asfalt, waarbij onderzoek alleen nodig is indien dit wordt verwijderd. Daarnaast om de gronden rondom de schuur met vermoedelijk een asbest dak, mits het hemelwater via het dak in de grond is geïnfiltreerd. Ten slotte betreft het de gronden waar mogelijk bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de sierteelt zijn gebruikt. Omdat momenteel nog niet bekend is wanneer het plangebied en de opstallen worden gesaneerd en wanneer de nieuwe woning wordt gebouwd, wordt nu nog geen vervolgonderzoek uitgevoerd. Het vervolgonderzoek kan plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning. Indien de bodem op basis van het vervolgonderzoek of eventueel na verwijdering van mogelijke verontreinigde, dan wel andere passende maatregelen, geschikt wordt bevonden voor de nieuwe woning, kan ook de omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend.

Conclusie

De bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Ter plaatse van plangebied is het wegverkeerslawaai van de Zijde en spoorweglawaai van de spoorlijn Gouda – Alphen a/d Rijn relevant. Van industrielawaai is geen sprake.

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone aan weerszijden van de weg met een breedte die afhankelijk is van de inrichting van die weg (artikel 74 Wgh), zie onderstaande tabel. De zone is van belang voor 'nieuwe situaties'.

Aantal rijstroken	Zonebreedte in meters
Stedelijk gebied	
1 of 2	200
3 of meer	350
Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	250
3 of 4	400
5 of meer	600

Tabel Zonebreedtes

Indien binnen de zone van de weg geluidsgevoelige objecten of bestemmingen liggen, zal een akoestisch onderzoek uitgevoerd dienen te worden naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten of naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. De geluidbelasting op de gevel mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tevens dient de doeltreffendheid van geluidsbeperkende maatregelen te worden onderzocht waardoor de geluidsbelasting kan worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dan wel de maximaal toelaatbare hogere waarde.

Bij het bepalen van geluidsbeperkende maatregelen geldt de volgorde van voorkeur:

- 1) Bronmaatregelen.
- 2) Overdrachtsmaatregelen.
- 3) Gevelmaatregelen.

Op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder kan het College van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen dan de voorkeursgrenswaarde. Dit kan alleen in dié gevallen waarin maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren stuit van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde is dat de geluidsbelasting binnen de geluidsgevoelige ruimten de maximaal toelaatbare waarden niet overschrijdt.

Situatie: Nieuwe woning/ bestaande weg	Voorkeursgrenswaarde	Hoogst toelaatbare gevelbelasting met onthefving	Hoogst toelaatbaar binnenniveau
Nieuw te bouwen woningen	48 dB	Stedelijk: 63 dB Buitenstedelijk: 53 dB	33 dB
Nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning	48 dB	Stedelijk: n.v.t. Buitenstedelijk 58 dB	33 dB
Vervangende nieuwbouw	48 dB	Stedelijk: 68 dB Buitenstedelijk: 58 dB	33 dB

Tabel Grenswaarden wegverkeerslawaai nieuwe woning bestaande weg

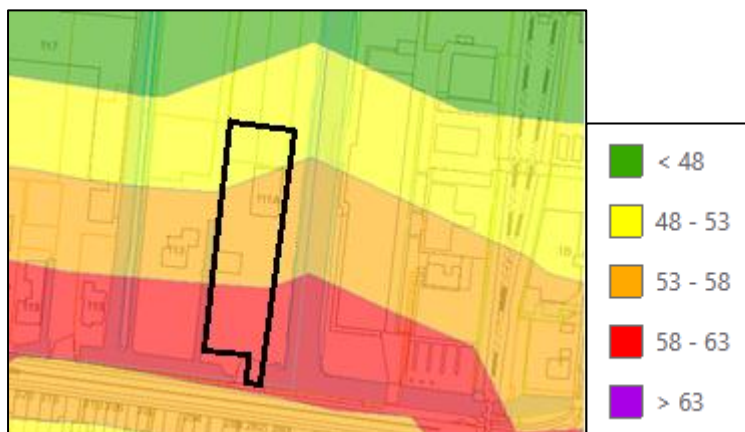
Binnenstedelijk gebied heeft betrekking op het gebied binnen de bebouwde kom langs lokale wegen niet zijnde een autoweg of autosnelweg. Voor de volgende wegen gelden geen zones:

- wegen die zijn gelegen op een woonerf;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur.

Onderhavig plangebied ligt in het binnenstedelijk gebied.

Beoordeling

Voor een 1^e beoordeling zijn de gegevens van de Omgevingsdienst Midden-Holland geraadpleegd. Uit deze informatie blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake zou kunnen zijn van een geluidsbelasting tussen 53 – 58 dB of 58 – 63 dB, hetgeen een overschrijding zou inhouden van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



Afbeelding 13 uitsnede wegverkeerslawaai Geoweb (ODMH)

Voor onderhavige ontwikkeling is daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt dat het wegverkeerslawaai op de nieuwe woning maximaal 58 dB bedraagt ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Zijde. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) voor wegverkeerslawaai overschreden. De maximale normering voor deze situatie zijnde 63 dB wordt niet overschreden.

Ten behoeve van het inzicht in het aspect ‘goede ruimtelijke ordening’ is de geluidbelasting van de Zijde excl. de aftrek ingevolge Art. 110g Wgh gehanteerd. De hoogst berekende gevelbelasting op de nieuwe woning bedraagt 63 dB. Hiermee wordt voldaan aan de landelijk te hanteren drempelwaarde van 65 dB(A).

Gelet op het voorgaande kan de realisatie van een nieuwe woning op dit perceel als ruimtelijk inpasbaar worden beschouwd, gelet op het feit dat er geen overschrijding als genoemd optreedt. Deze situatie kan tevens als acceptabel worden beschouwd in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening'.

Er is wel een noodzaak voor het vaststellen van hogere waarden voor de nieuw te realiseren woning ten gevolge van de Zijde. Deze hogere waarden zijn weergegeven in tabel 10.1 van het onderzoek. Bij het vaststellen van hogere waarden moeten maatregelen worden afgewogen. Uit het onderzoek (hoofdstuk 10) blijkt dat dergelijke maatregelen op overwegende bezwaren stuit van stedenbouwkundige, vervoers- en erkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De geluidbelasting op de nieuw te ontwikkelen woning ten gevolge van de Zijde, exclusief art. 110g Wgh, bedraagt maximaal 63 dB. De wettelijk verplichte gevelisolatie van 20 dB volstaat hier niet. Voor de nieuwe woning dient middels een onderzoek te worden aangetoond of de gevelisolatie toereikend is voor het naleven van het wettelijk binnenniveau van 33 dB. De benodigde gevelisolatie bedraagt 30 dB.

Spoorweglawaai

Per 1 juli 2012 is de nieuwe Wet geluidhinder van kracht en worden de geluidzones voor spoorwegen bepaald op basis van de landelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, dan wel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. Uit gegevens van de ODMH blijkt dat de geluidsbelasting in het plangebied als gevolg van het spoorwegverkeer minder dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB bedraagt.



Afbeelding 14 uitsnede wegverkeerslawaai (ODMH)

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Wet geluidhinder.

4.4 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's.

Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als “harde” afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.
- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Uit raadpleging van de risicokaart op de website www.risicokaart.nl blijkt dat er geen sprake is van relevante situaties, zoals bedrijven, transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het realiseren van de ontwikkelingen.

4.5 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd.

Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang.

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De AMvB en Regeling “niet in betekende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekende mate” moet worden beschouwd. 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 blijven.

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- a. Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- b. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Woon- en leefklimaat

Voor het bestemmingsplan is het tevens relevant om te weten of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarom is inzicht gewenst in de huidige luchtkwaliteit.

De grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). Voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijn stof (PM₁₀) bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 microgram per m³. Op basis van de NSL-monitoringstool van het Rijk blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden.

In de NSL-monitoringstool wordt jaarlijks de concentraties stikstofdioxide en fijn stof inzichtelijk gemaakt. In de onderstaande afbeeldingen zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof uit 2016 (Monitoring NSL 2017) ter plaatse van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat de concentratie stikstofdioxide in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m³. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden. Tevens wordt aan de uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide voldaan, aangezien deze pas vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ wordt overschreden.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de concentratie fijn stof in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m³. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden. Uit de NSL-monitoringstool blijkt tevens dat het maximum aantal overschrijdingen van 35 dagen niet wordt overschreden.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, aangezien de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.



Afbeelding 15 Concentraties stikstofdioxide (Bron: NSL-monitoringstool)



Afbeelding 16 Concentraties fijn stof (Bron: NSL-monitoringstool)

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een acceptabele kwaliteit van het leefmilieu wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Situatie plangebied

Binnen een afstand van 150 meter van het plangebied zijn twee functies aanwezig die staan vermeld in de lijst van de VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering*, te weten een gebouw voor voortgezet onderwijs en de achtergelegen sierteeltkwekerijen.

Aan de Zijde zijn veel verschillende functies aanwezig, zoals wonen, bedrijven, sierteeltkwekerijen, detailhandel, kantoor en diverse maatschappelijke functie. Het betreffende deel van de Zijde kan dan ook worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. In een 'gemengd gebied' worden de richtafstanden van de betreffende functies met één stap verlaagd.

Direct ten oosten van het plangebied is een schoolgebouw voor voorgezet onderwijs, welke een reguliere richtafstand heeft van 30 meter voor geluid. Deze richtafstand wordt met één stap verlaagd naar 10 meter. De sloot tussen beide percelen is ca. 11 meter breed, zodat aan de richtafstand wordt voldaan.

Ten westen en ten noorden van het plangebied zijn sierteeltpercelen aanwezig. De reguliere richtafstand voor sierteeltbedrijven is 30 meter. Indien sprake is van het gebruik van bestrijdingsmiddelen dan dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden, maar deze afstand is afhankelijk van specifieke omstandigheden waaronder het type middelen dat wordt gebruikt. Een richtafstand van 50 meter is niet nodig indien sprake is van een voorziening, zoals een sloot waarmee bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen rekening moet worden gehouden of een dichte haag. Ten westen van de nieuwe woning staat een bedrijfswoning waar geen sprake is van sierteeltactiviteiten. De gronden achter de bedrijfswoning zijn bestemd voor sierteelt, maar hier vinden thans geen sierteeltactiviteiten plaats. De ten noorden gelegen sierteeltpercelen liggen ca. 50 meter uit de achtergevel van de nieuwe woning. Bovendien is de kavel van de nieuwe woning omringd door water. Er wordt derhalve voldaan aan alle richtafstanden en is ter hoogte van de nieuwe woning sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er bestaan geen beperkingen voor zowel omliggende bedrijven en als voor de nieuw te realiseren woning. Vanuit het aspect milieuzonering is het plan daarom toelaatbaar.

4.7 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen.

De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde gebieden en beschermde soorten. Het kan daarom noodzakelijk zijn om vooraf onderzoek te verrichten naar mogelijke effecten.

Situatie plangebied

Het perceel Zijde 111a ligt niet in een gebied van het Natuur Netwerk Nederland of het Natura 2000-gebied. Op het perceel kunnen eventueel wel (beschermde) soorten en/of geschikt gebied aanwezig zijn. Op het perceel Zijde 111a is een kantoorgebouw/woning, een bedrijfsschuur, kweekgrond, siertuinen en veel erfverharding aanwezig. Tot voor kort waren de gebouwen en het perceel in gebruik voor sierteelt en wonen. De aanwezige gebouwen lijken geen ruimtes te hebben die geschikt zijn voor bijvoorbeeld vleermuizen. Evenmin zijn er op perceel geschikte houtopstanden of plassen aanwezig voor onder andere de ringslang en padden. In de bomen, die mogelijk gekapt moeten worden ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning, bevatten geen nesten. Verder levert het gebruik van de gebouwen en het perceel de nodige verstoring op. Ook hebben de woning ten westen van het plangebied staat en het oostelijk gelegen schoolgebouw een versturende werking. Gezien het gebruik en de huidige staat van het plangebied en de naastgelegen percelen kan worden gesteld dat de aanwezigheid van beschermde soorten niet aannemelijk is. Tevens is geen sprake van afname van het leefgebied voor belangrijke soorten. Bovendien is het nog niet bekend wanneer de bestaande opstallen worden gesloopt en wanneer de nieuwe woning wordt gebouwd. Er wordt momenteel alleen een procedure doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de woonfunctie. Een omgevingsvergunning voor bouwen zal separaat worden aangevraagd. Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen. Uit de zorgplicht volgt dat nadelige gevolgen voor flora of fauna voorkomen wordt of dat noodzakelijke maatregelen getroffen worden. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal moeten worden geïnspecteerd op de aanwezigheid van (beschermde) soorten en/of vaste rust- en verblijfplaatsen, waaronder bijvoorbeeld in het gebied veel voorkomende soorten. Indien aanwezig kan getracht worden de rust- en verblijfplaatsen te sparen of buiten de verstoringsafstand te verrichten. Indien dat niet mogelijk is kunnen de werkzaamheden buitende de kwetsbare periode voor de betreffende soorten worden verricht.

Conclusie

Op dit moment is geen nader onderzoek noodzakelijk en wordt verwacht dat het plan geen negatieve invloed heeft op de aanwezige natuurwaarden en flora- en fauna

4.8 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water.

Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan 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, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

In maart 2016 is het vijfde Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Dit plan geeft richting aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Het WBP is een belangrijk kader voor het jaarlijkse meerjarenperspectief. In het WBP geeft de waterbeheerder aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen.

Het doel is dat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Keur Rijnland 2015

Op 11 maart 2015 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland de Keur 2015 vastgesteld, die per 1 juli 2015 in werking is getreden. Per 10 juni 2016 is de wijziging hierop in werking getreden. Bij deze Keur is sprake van grote deregulering. Er is gebroken met de gangbare manier van regulering waarbij als uitgangspunt werd gehanteerd: alle handelingen in het watersysteem zijn zonder vergunning verboden. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan.

Situatie plangebied

Aan de Zijde 111a staat momenteel een kantoorgebouw en een bedrijfsschuur met een gezamenlijk oppervlak van 325 m². Op het perceel is tevens veel asfaltverharding aanwezig, ca. 850 m². Toekomstig zal een woning met eventueel een bijgebouw en erfverharding worden gerealiseerd. De woning mag een inhoud hebben van ten hoogste 675 m³. Het is aannemelijk dat een woning met die omvang een bebouwingsoppervlak zal krijgen van ca. 100-150 m². Het bijgebouw kan op basis van vergunningsvrij bouwen een oppervlak hebben van maximaal 150 m². De tekening van de nieuwe situatie bevat ook enige erfverharding, maar heeft een aanzienlijk beperktere omvang dan de huidige asfaltverharding. Het is dan ook aannemelijk dat de verharding op het perceel met niet meer dan 500 m² zal toenemen. Er zal derhalve geen sprake zijn van noemenswaardige effecten op de waterhuishouding. Verder ligt het plan niet in een waterkering, waterwingebied of nabij een leiding.

Conclusie

Het thema water geeft geen beperkingen voor het plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgeeft op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de

aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister.

Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

Cultuurhistorische waardenkaart

In mei 2018 heeft de gemeente een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Deze cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid (o.a. planologische borging). Daarnaast kan het inspiratie bieden voor recreatie, erfgoededucatie en PR-marketingstrategieën of ruimtelijk ontwerp (inrichting en beheer).

De cultuurhistorische waardenkaart van Alphen aan den Rijn bestaat uit een aantal digitale producten. Allereerst betreft dit de kaartenset, bestaande uit kenmerkenkaarten voor landschap en gebouwd erfgoed, waarderingskaarten voor landschap en gebouwd erfgoed, een integrale ensemblekaart en een drietal themakaarten. In deze themakaarten wordt nader ingegaan op de aspecten militair erfgoed, Oude Rijn en kernen in de gemeente, en sierteelt in de regio Boskoop.

Voor de verschillende disciplines zijn er vele honderden waardevolle landschappen, landschapselementen, gebouwde objecten en stedenbouwkundige deelgebieden uit de

analyse gekomen. Deze zijn verdeeld over een drietal waarderingsklassen: gemiddelde waarde, hoge waarde en zeer hoge waarde.

Het rapport vormt primair een toelichting op deze kaarten. In het laatste hoofdstuk worden bouwstenen voor gemeentelijk erfgoedbeleid gepresenteerd.

Situatie plangebied

Het plangebied is in de diverse kaarten van de cultuurhistorische waardenkaart als volgt aangeduid:

- kaart bouwkunst en stedenbouw: 'ensemble' met een hoge waarde;
- kaart landschap: middeleeuwse agrarische veenontginning met zeer hoge waarde;
- kaart Sierteelt: ambacht, industrie en transport
- kaart Rijn en kernen: buitenplaatsen en dorpsuitbreidingen

Ensembles vertegenwoordigen een hoge cultuurhistorische waarde vanwege de zeer duidelijk aanwezige gebiedskarakteristiek, de gave structuren en een hoge dichtheid aan waardevolle (beschermd) gebouwen. Het gaat dus om op dit moment niet beschermd gebieden. Er is vooral gelet op de samenhang tussen historische stedenbouw, dorpsstructuren, landschap, groen en bebouwing.

De rapportage staat voor dat bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorische waarden gerespecteerd worden en de historische karakteristieken waar mogelijk worden versterkt. In dat kader zou het wenselijk kunnen zijn dat een verdiepende analyse wordt gemaakt. Hierbij wordt wel enige beleidsvrijheid betoogt en het moet gaan om een plan dat groter is dan huis-, tuin- en keukenniveau. Onderhavige ontwikkeling betreft het bouwen van één woning, waarbij sprake is van het versterken van de identiteit van het gebied, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.4. Hieruit blijkt ook dat bij de uitwerking van het plan rekening is gehouden met de stedenbouwkundige structuren en een bij het gebied passende inrichting. Bij plan houdt dan ook rekening met cultuurhistorische aspecten zoals opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart.

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken tot 100 m² toegestaan. In de toelichting op het betreffende artikel voor 'Waarde – Archeologie 3' staat vermeld dat in dat geval geen archeologisch onderzoek is verplicht. De nieuwe woning zal een bebouwingsoppervlak krijgen van mogelijk meer dan 100 m². Op dit moment is het nog niet bekend wanneer de nieuwe woning wordt gebouwd. Onderhavige procedure ontwikkeling voorziet enkel in een afwijking van het bestemmingsplan en nog niet in een omgevingsvergunning voor het bouwen. Indien later blijkt dat de footprint van de woning groter is dan 100 m² kan in het kader van archeologievriendelijk bouwen rekening worden gehouden met het aantal en de locatie van de heipalen. Het gezamenlijke oppervlak van de heipalen zal aanzienlijk minder bedragen dan 100 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zal daarom niet noodzakelijk zijn.

Conclusie

Het plan tast geen archeologische resten en cultuurhistorische waarden aan.

4.10 Duurzaamheid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om in 2050 fossiele brandstofvrij en energie- en CO₂-neutraal te zijn. In het coalitieakkoord van april 2018, is gesteld dat het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 onverkort wordt uitgevoerd.

Ook is in het Actieprogramma Duurzaamheid de ambitie genoemd om koploper duurzaamheid van het Groene Hart te zijn. Om deze doelstellingen te bereiken stelt de gemeente dat nieuwbouw tenminste energieneutraal en bij voorkeur energieleverend is. De recent van kracht geworden Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) is van toepassing, waarin het schrappen van de aansluitplicht neer komt op het verbieden van de aansluiting van nieuwe gebouwen op het gasnet. Dit verbod is vanaf 1 juli 2018 van kracht.

In het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 noemt de gemeente nog enkele doelstellingen:

- Aanmoedigen van het gebruik van zonnepanelen, om er voor te zorgen dat het aantal aansluitingen verdubbeld is in 2020 ten opzichte van 2016;
- Verdubbelen (t.o.v. van 2014) van het opwekken van duurzame energie: in 2020 14% duurzame energieproductie;
- Aanpassen aan het veranderende klimaat, door onder meer waterberging bij bewoners en bedrijven en het ontharden van verhard oppervlak;
- Waarborgen van de leefbaarheid van de gemeente, door bijvoorbeeld het toepassen van groene daken en een groene inrichting;
- Transitie naar een circulaire economie: Alphen streeft ernaar in 2025 50% van de grondstoffen circulair in te zetten en in bouwprojecten meer hergebruikte materialen in te zetten, waaronder circulair beton.

Bij nieuwbouw liggen er kansen om duurzaam en CO₂-neutraal te bouwen. Andere duurzaamheidsaspecten zijn op zo'n moment ook eenvoudig te realiseren. Wettelijk gezien kan er geen verdere verduurzaming worden afgedwongen dan het Bouwbesluit. Door het vervallen van de aansluitplicht voor kleinverbruikers in de Wet voortgang energietransitie is het netwerkbedrijven niet meer toegestaan een aansluiting te realiseren op het aardgasnetwerk. Dit verbod is vanaf 1 juli 2018 van kracht. De gemeente zou gezien haar ambities wel afspraken met ontwikkelaars of zelfbouwers kunnen maken over verdergaande verduurzaming.

De belangrijkste kans voor verduurzaming bij de nieuw te bouwen woningen is te kiezen voor een duurzame wijze van verwarmen. Een goede optie voor verwarming en warmwatervoorziening zonder aardgas is een warmtepomp. Dit is een efficiënte wijze van verwarming. In combinatie met lage temperatuurverwarming (bijvoorbeeld vloerverwarming) en een bodemwarmtewisselaar of warmte- en koudeopslag is het ook mogelijk op een energiezuinige wijze te koelen. Voor warmtepompen is subsidie beschikbaar (ISDE). Als een warmtepomp (nog) niet haalbaar is, wordt geadviseerd om in ieder geval tijdens de (ver)bouw voor te bereiden op een gasloze toekomst. Dit kan door vloerverwarming en/of extra isolatie toe te passen.

In het kader van een energie- en CO₂-neutrale gemeente is het van belang de kansen te benutten voor het opwekken van duurzame energie. Zonne-energie is een belangrijke en breed geaccepteerde optie. Geadviseerd wordt om te onderzoeken of zonnepanelen op het dak van de nieuw te bouwen en om te vormen woningen geplaatst kunnen worden, of ze in ieder geval hiervoor geschikt te maken. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de

brochure “Stappenplan duurzaam bouwen” uitgegeven over duurzame nieuwbouw voor ontwikkelaars en zelfbouwers.

Geadviseerd wordt om de mogelijkheden voor klimaat adaptief bouwen, waaronder van hemelwater laten infiltreren in de bodem, toepassen van waterdoorlatende erfverhardingen, realiseren van groene daken gecombineerd met zonnepanelen. Er zijn aanwijzingen dat de stroomopbrengst van zonnepanelen door zo'n combinatie hoger wordt.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat gemeenten een exploitatieplan vaststellen of een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten voor gronden waarop een bouwplan plaatsvindt om zodoende de kosten die de gemeente moet maken voor het betreffende bouwplan te verhalen. In artikel 6.2.1 Bro is bepaald welke ontwikkelingen als bouwplan worden aangemerkt. Hieronder wordt ook verstaan het realiseren van één woning. Daarom heeft de gemeente met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en planschade. Hiermee zijn de plankosten anderszins verzekerd en bestaan er geen redenen meer om een exploitatieplan op te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1. Bro overleg te worden gevoerd met andere overheden. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is naar de volgende vooroverleginstanties verzonden:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;

Er is wel/geen reactie ontvangen.

Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijzen indienen.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl