

omgevingsvergunning

Biezen 24, Boskoop

Gemeente Alphen aan den Rijn

Planstatus: *concept*
Plan identificatie: *NL.IMRO.0484.ROBBiezen24-CON1*
Datum: *14 oktober 2024*
Contactpersoon Buro SRO: *Dhr. R. Van Den Heuvel / Dhr. T. Wilde*
Kenmerk Buro SRO: *SR230013*
Opdrachtgever: *Boot en Werf*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2	6
Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleidskader	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	23
4 Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1 Milieueffectrapportage	27
4.2 Bodem	28
4.3 Luchtkwaliteit	28
4.4 Geluid	29
4.5 Bedrijven en milieuzonering	30
4.6 Externe veiligheid	31
4.7 Ecologie	32
4.8 Water	33
4.9 Archeologie	38
4.10 Cultuurhistorie	39
4.11 Verkeer en parkeren	40
5 Economische uitvoerbaarheid	42
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Biezen 24 in Boskoop het plangebied te transformeren en een botenstalling te realiseren. De ontwikkeling maakt deel uit van een groter initiatief waarbij ook de achterliggende gronden opnieuw worden ingericht. Ten aanzien van dit initiatief is er overleg geweest met de gemeente Alphen aan den Rijn, waarbij zij aan hebben gegeven positief tegen over de ontwikkeling te staan en als eerste stap een ruimtelijke onderbouwing opgesteld moet worden voor de ontwikkeling van de botenstalling.

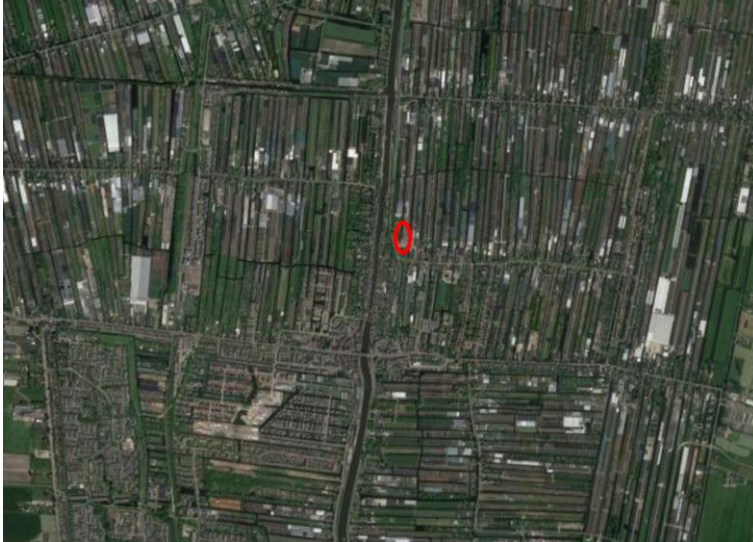
Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop' inclusief de 'eerste tot en met de vierde actualisatie'. Het moederplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 30 juni 2011, de laatste actualisatie is vastgesteld op 18 april 2019. De gronden zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. De realisatie van de botenstalling is binnen deze bestemming niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en de ontwikkeling mogelijk gemaakt worden.

Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als onderbouwing van de voorgenomen afwijking van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie betreft een deels onbebouwd (agrarisch)perceel en is gelegen achter de bestaande gebouwen aan de Biezen ter plaatse van nummer 24, ten noordoosten van het centrum van Boskoop. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Boskoop, sectie B, perceelnummers 1914 (deels) en 3002 (deels). Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 4.200 m².

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (bron: google.com/maps)

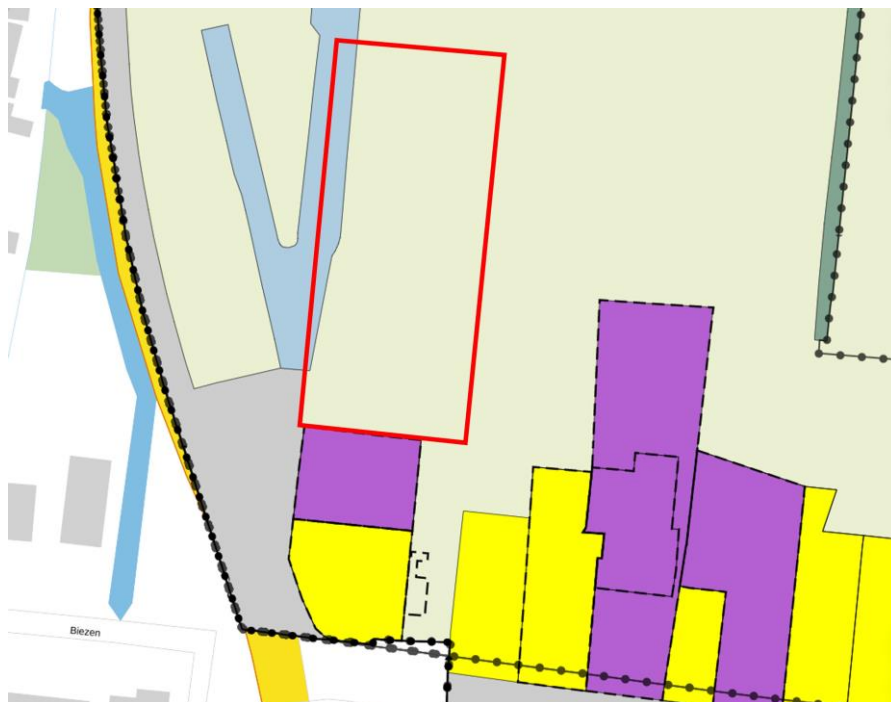


Globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt geheel binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop' inclusief de 'eerste tot en met de vierde actualisatie'. Het moederplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 30 juni 2011, de laatste actualisatie is vastgesteld op 18 april 2019.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop - vierde actualisatie'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop - Vierde actualisatie' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het grootste deel van het plangebied beschikt over de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor sierteelt met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeer- en groenvoorzieningen. Daarnaast is deze bestemming opgenomen voor water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Bedrijfsgebouwen zijn toegestaan tot een maximum van 3.000 m², met dien verstande dat een uitbreiding van de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen tot maximaal 10%, met behoud van de reeds bestaande hoogte, is toegestaan. Tevens zijn kassen en teeltondersteunende voorzieningen toegestaan tot een maximum van 3.000 m². De maximale goothoogte voor overige bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m en de maximale bouwhoogte 10 m. Voor kassen bedraagt de maximale goothoogte 5 m en de maximale bouwhoogte 8 m. Wonen is hier niet toegestaan, inclusief bedrijfswoningen. Binnen deze bestemming zijn ook nevenfuncties toegestaan, zoals opslag- en stallingsbedrijven ten behoeve van niet agrarische producten/werktuigen/voertuigen.

De watergangen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen bruggen, dammen en/of duikers. Gebouwen mogen hier niet gebouwd worden.

Overige bestemmingsplannen

Niet alleen het hiervoor genoemde bestemmingsplan is van toepassing op het plangebied, ook zijn de parapluplannen 'Parapluplan Parkeren', 'Parapluplan Archeologie', en 'Bestemmingsplan Cultuurhistorie' van toepassing.

- Het 'Parapluplan Parkeren' voorziet in uniforme bepalingen ten aanzien van het parkeren, met een verwijzing naar de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn'.
- In het 'Parapluplan Archeologie' is de bescherming van de archeologische waarden opnieuw vastgelegd. Deze regeling vervangt de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop - Dorp 2010'. Het plangebied heeft in het parapluplan gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor ingrepen dieper dan 30 cm en over een totale oppervlakte groter dan 100 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het zuidelijk deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Voor ingrepen dieper dan 30 cm en over een totale oppervlakte groter dan 1000 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- In het Bestemmingsplan Cultuurhistorie hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle objecten met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering. Deze waarden zijn weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is benodigd.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. Voorliggend document voorziet in een ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

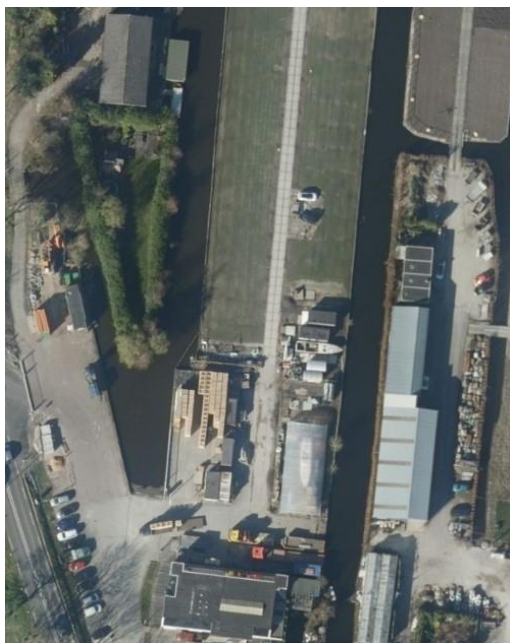
De planlocatie aan de Biezen 24 te Boskoop heeft in de huidige situatie een voormalige agrarische functie en is gebruikt geweest als kwekerij. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn door de eigenaar beëindigd. Op het perceel is in het zuiden bebouwing aanwezig en is een groot deel van het terrein verhard. Het plangebied wordt op dit moment gebruikt voor het stallen van diverse goederen. De paden in het plangebied zijn verhard door middel van stelconplaten. Het perceel wordt aan de west- en oostzijde begrensd door een watergang. In de bestaande situatie wordt het perceel ontsloten via de zuidzijde aan de Biezen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de grotere ontwikkeling 'Schouwenerf', die plaats vindt aan de noordzijde van het plangebied. Ook dit zijn gronden waar voorheen agrarische bedrijfsactiviteiten plaatsvonden. In [paragraaf 2.2](#) wordt hier verder op ingegaan.

De navolgende afbeeldingen tonen een luchtfoto en een aanzicht van de huidige situatie.



Zijaanzicht plangebied vanaf N207 (bron: google streetview)



Luchtfoto plangebied (bron: topotijdsreis.nl)

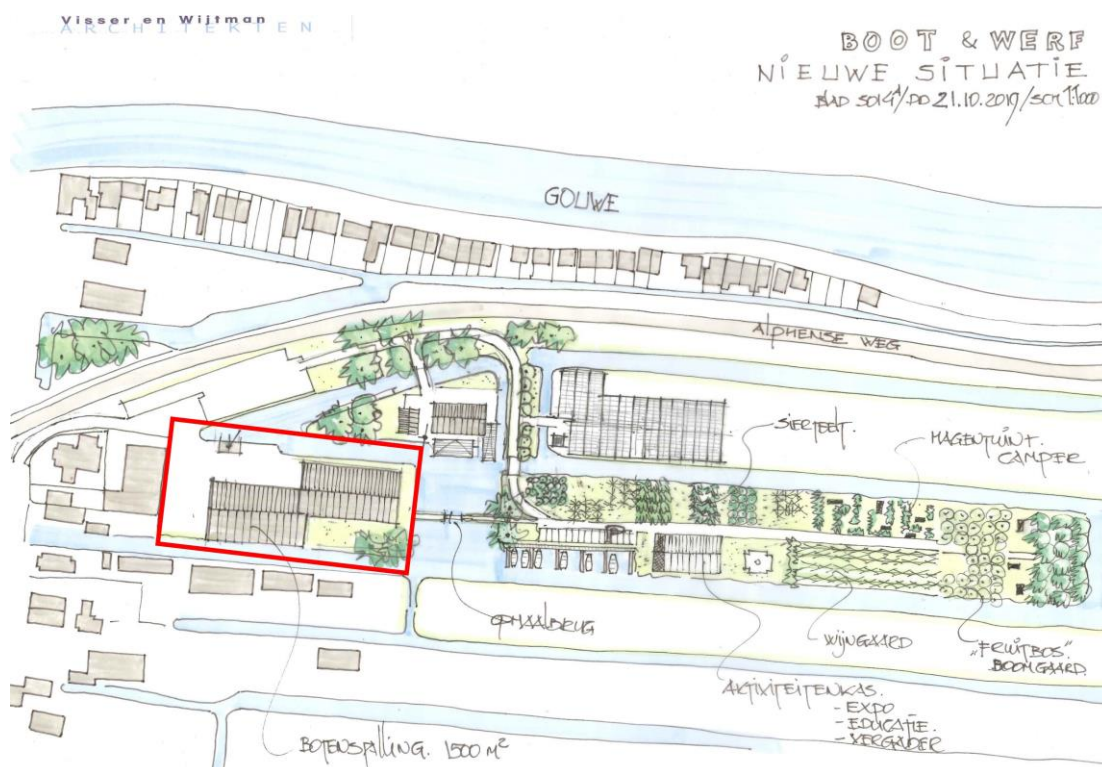
2.2 Toekomstige situatie

Met de voorgenomen ontwikkeling beoogt de initiatiefnemer een nieuwe botenstalling te realiseren, met een oppervlak van circa 1.500 m². De oprichting van de botenstalling maakt onderdeel uit van een groter initiatief waarbij ook de gronden achter en ten westen van het plangebied worden herontwikkeld. Onderdeel van deze ontwikkeling is Schouwenerf. Het Schouwenerf Boskoop wordt de plek waar in de toekomst de typisch Boskoops vaartuigen als de schouw en de bok worden gebouwd en gerestaureerd. Verder kunnen op deze locatie rondvaarten starten en aanmeren tijdens een vaartocht. Daarnaast wordt een vaarsloot rond het terrein aangelegd ten behoeve van demonstraties van varen met historische vaartuigen en voor de bouw- en restauratie van schouwen en bokken. Hiermee wordt een recreatiegebied ontwikkeld. De combinatie van deze functies zijn nautisch aantrekkelijk en voorzien ook in een vraag die in en rondom het waterrijke gebied van Boskoop aanwezig is. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op de botenloods.

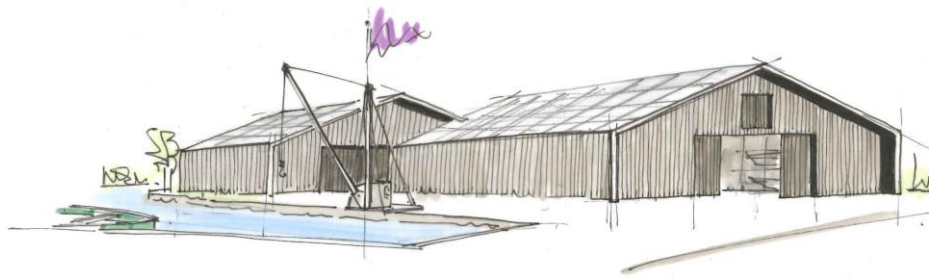
De bebouwing zoals voorzien wordt in aansluiting op bestaande bebouwing aan de Biezen opgericht. Door deze clustering van bedrijfsbebouwing op te zoeken worden bestaande zichtlijnen zoveel als mogelijk gerespecteerd.

De bestaande verharding, die bestaat uit stelconplaten, en semi-permanente bebouwing wordt hiervoor verwijderd. De benodigde parkeerplaatsen voor de toekomstige gebruikers van de botenloods worden op eigen terrein gerealiseerd. Het gehele terrein zal ontsloten worden via de Biezen in de richting van de A.P. van Neslaan.

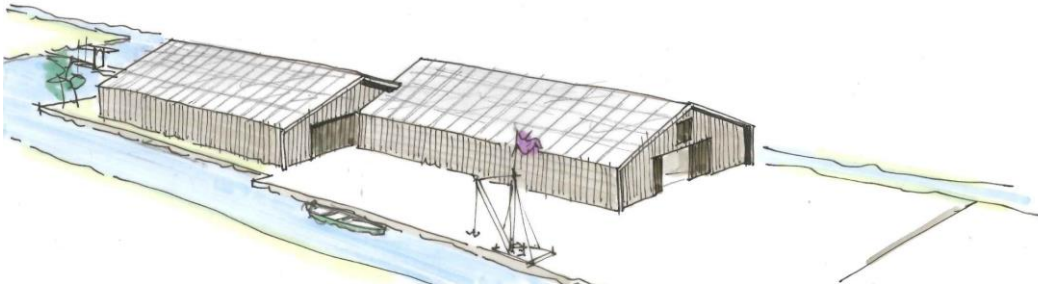
De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de beoogde situatie.



Beoogde situatie totale ontwikkeling, de nieuwe botenloods is rood omkaderd (bron: Visser en Wijtman)



BOOT & WERF



Beoogde nieuwe botenloods (bron: Visser en Wiltman)

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Doordat voorliggend plan naar aard en omvang beperkt is heeft het geen effecten die van nationaal belang zijn. De NOVI is dan ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 500 m² bruto vloeroppervlak. Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van de realisatie van circa 1.500 m² aan nieuwe bebouwing. De ontwikkeling wordt hiermee aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de behoefte verantwoord dient te worden. Uit [subparagraaf 3.3.1](#) en [subparagraaf 3.4.1](#) blijkt dat er zowel binnen de regio als in de gemeente behoefte bestaat aan nieuwe bedrijvigheid gelinkt aan recreatie in de directe omgeving.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 februari 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit 4 onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' staat aangegeven dat het plangebied in een Veencomplex - Veen gelegen is. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. De nieuwe botenstalling wordt ter plaatsen van de bestaande verharding in het plangebied terug gebouwd. Er wordt daarbij rekening gehouden met de situatie in de ondergrond. De ontwikkeling zal dan ook geen invloed hebben op het veencomplex en de diepe veenpakketten.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied ligt in gebied dat is aangeduid als veen(weide)landschap, sierteelt op veen. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke richtpunten zijn het bewaren van de

diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden. Het voorliggende plan ziet toe op het realiseren van een botenstalling, waarbij de lengtesloten en het verkavelingspatroon behouden blijven. De nieuwe bebouwing wordt geplaatst in het verlengde van de bestaande bebouwing aan het lint van de Biezen.

Daarnaast ligt het plangebied in gebied aangegeven als Linten. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Linten blijven linten en moeten hun lineaire karakter behouden. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt niet in de zone van het lint gebouwd, de ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een botenstalling in het verlengde van de bestaande bebouwing, gelijk aan diverse kassen in het gebied. Het lint blijft in zijn huidige vorm behouden als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.

Laag van stedelijke occupatie

Op de kaart van de 'Laag van stedelijke occupatie' is het plangebied aangegeven als gelegen in de 'stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Tevens dragen ze bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Bij de beoogde ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de overige bebouwing in de omgeving van het plangebied. Er wordt aangesloten bij de ruimtelijke kwaliteiten van de dorpsrand.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Boskoop'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

Sierteelt veenlandschap

Op deze kaart is het plangebied gelegen in 'veen, sterk bodemdalingsgevoelig' gebied. Het zachte vochtige veen is prima teeltgrond, maar gevoelig voor inklinking bij waterstandverlaging en weinig draagkrachtig. De slappe ondergrond leidt tot beperkingen en extra investeringen voor bebouwing, openbare ruimte en infrastructuur. De bodemdaling wordt in de sierteelt gecompenseerd door het steeds opnieuw ophogen van percelen, onder andere met vrijkomende bagger uit de sloten. De ambities is om bodemdaling tegen te gaan door het waterpeil hoog en constant te houden.

Op deze kaart is het plangebied daarnaast gelegen in 'sierteelt op veen'. Het gebied van de greenport kenmerkt zich door het netwerk van smalle, langgerekte percelen met een grote hoeveelheid sloten. Dit landschap is ontstaan tijdens de zogenaamde cope-ontginningen. Vanaf de ontginningsassen zijn kavels uitgezet met een breedte van circa 115 meter. Voor de ontwatering zijn later extra sloten gegraven, waardoor sommige kavels nu nog slechts 30 meter breed zijn. Het oude deel is bijna volledig ingevuld door de boom- en heesterkwekerijen. Dicht bij het dorp zijn de sierteelt bedrijven kleinschaliger, de kavels minder diep, de sloten breder en komen er veel houtakkers voor. De voorliggende ontwikkeling vindt plaats met respect voor de gebiedseigen karakteristieken, de verkavelingsrichting blijft behouden en de hoofdwatgangen en zichtsloten worden versterkt.

Water als structuurdrager

Op deze kaart ligt het plangebied aan een 'hoofdwatergang'. De primaire of hoofdwatergangen zijn de hoofdverbindingen in het watersysteem. Ze dienen voor de aan- en afvoer van water en zijn vanwege hun diepte ook de belangrijkste vaarverbindingen. De brede watergangen zijn visueel dominant in het halfopen sierteeltlandschap (zichtsloten). Er worden extra hoofdwatergangen aangelegd ten behoeve van de doorstroming. Het behoud en versterken van een zichtbare, toegankelijke en beleefbare waterstructuur is de ambitie voor hoofdwatergangen. Het voorliggende plan levert hier een bijdrage aan door een botenstalling te realiseren die onderdeel wordt van een grotere transformatie van het plangebied. Deze transformatie draagt bij aan de beleefbaarheid van het water in de omgeving.

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

Op deze kaart zijn de ambities voor de dorpen weergegeven. Daarbij moet bij nieuwe ontwikkelingen aangesloten worden op de maat en schaal van het dorp, de typologie aan bebouwingsvormen en functies. Daarnaast dient uitbreiding bij voorkeur binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd te worden. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast wordt er aangesloten op de omliggende bebouwing.

Werkgebieden met karakter

Het plangebied is op de kaart gelegen in het sierteelt werkgebied. Het sierteeltwerkgebied bestaat uit een keur aan sierteeltbedrijven in het veenlandschap. De omvang van bedrijven en de hoeveelheid ondersteunend glas verschilt per bedrijf. Ook variëren de bedrijven in de mate waarop ze gericht zijn op de teelt van sierteeltproducten, de teeltvorm en de handelstak. Deze verschillen zijn niet aan bepaalde delen van het gebied gekoppeld. De kavelopbouw bestaat veelal uit een woongebouw middenvoor op de kavel, op afstand van de weg en evenwijdig aan de kavelgrenzen. Daarachter staat de bedrijfsbebouwing in de vorm van loodsen en/of ondersteunend glas. Van oudsher was de siertuin aan de weg een plek waar de kweker zijn producten toonde. Tegenwoordig zijn de logistieke eisen zwaarder en komt er meer verharding bij de entree van de kavels.

Conclusie

Vanuit de Omgevingsvisie komen geen belemmeringen voor de ontwikkeling voort. De ruimtelijke kwaliteit verbetert en er wordt aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van de gebiedsprofielen. De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 februari 2023 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel die past bij de aard en de schaal van het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling is beperkt in omvang en past bij de aard en schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde situatie is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in [subparagraaf 3.2.1](#) toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Beschermingscategorie 3 buitengebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waarvoor beschermingscategorie 3 geldt. In artikel 6.9a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied in een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. In de motivering moeten de volgende kwaliteiten betrokken worden:

- a. *de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;*
- b. *de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;*
- c. *het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;*
- d. *de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.*

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het saneren van bestaande verharding ten behoeven van sierteelt en het daarvoor in de plaats nieuw bouwen van een botenstalling. Het buitengebied waarin het plangebied is gelegen wordt gekenmerkt door boom- en sierteelt, met diverse oude en nieuwe kassen. Het beeld van het gebied is daardoor enigszins verrommeld en is er geen sprake van een openlandschap. Het plangebied is gelegen aan de rand van het stedelijk gebied van Boskoop. Het onderscheid tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt benadrukt door de provincialeweg en is herkenbaar aan de boom- en sierteelt rondom het plangebied. De herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis is zichtbaar

door het verkavelingspatroon en de kavelsloten die het plangebied begrenzen. Deze structuur blijft met het voorliggende plan behouden. De voorgenen ontwikkeling is zodoende passend in het gebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen.

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.'*

Bij het voorgenomen plan is in [subparagraaf 3.1.3](#) ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit is gebleken dat de beoogde ontwikkeling wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, in de buurt van het plangebied, is er geen ruimte om te voorzien in deze behoefte. Voor de beoogde ontwikkeling is er geen locatie nodig die groter is dan 3 hectare en hoeft er geen gebruik gemaakt te worden van een grote buitenstedelijke bouwlocatie zoals aangegeven in sub b. Er wordt daarmee voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Boom- en sierteeltgebied

Het plangebied is volgens kaart 11 gelegen in boom- en sierteeltgebied. In artikel 6.16 lid 1 is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden binnen:

- a. *het boom- en sierteeltgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II; of*
- b. *het boom- en sierteeltgebied pot- en containerteeltterrein (PCT), waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II;*

laat alleen bedrijven toe die zich bezighouden met boom- en sierteelt en de daarbij behorende voorzieningen.

In artikel 6.16 lid 10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat:

in afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toelaten die niet behoren tot de boom- en sierteelt voor zover het gronden betreft met de aanduiding Boom- en sierteeltgebied - maatwerk, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II.

Het voorliggende plangebied is gelegen binnen het maatwerkgebied waarvoor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling toegelaten kan worden die niet behoort tot de boom- of sierteelt. Er wordt daarmee voldaan aan de afwijkingsvoorwaarden uit de Omgevingsverordening.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.35a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. *wateroverlast door overvloedige neerslag;*
- b. *overstroming;*
- c. *hitte;*
- d. *droogte.*

- Wateroverlast

Uit de klimaatatlas blijkt dat er in het plangebied mogelijk sprake is van wateroverlast bij extreme neerslag. De waterdiepte bij extreme neerslag bedraagt op een groot deel van het perceel 20 cm en meer. De beoogde herontwikkeling biedt kansen om zorgvuldig met de afvoer van hemelwater om te gaan. Door hemelwater af te koppelen en bijvoorbeeld op te vangen in regentonnen kan een vertraagde afvoer en een betere buffer bewerkstelligd worden. Naar verwachting wordt daarmee een betere situatie met betrekking tot wateroverlast gerealiseerd.

- Overstroming

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat er een kleine (1/300 tot 1/3000 per jaar) kans is op overstroming in het plangebied als gevolg van primaire en regionale waterkeringen. Het aspect overstroming is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

- Hitte

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat de temperatuur in het plangebied deels warmer is dan in de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de bebouwingsdichtheid in het plangebied toe. Tegelijkertijd biedt de ontwikkeling kansen om het gebied groener in te richten waardoor hittestress beperkt kan worden. Naar verwachting heeft het plan dan ook geen hittestress tot gevolg.

- Droogte

In het plangebied lijkt op basis van de klimaatatlas droogte geen probleem te vormen. Tevens wordt door voldoende groen en andere mogelijkheden voor infiltratie van water te realiseren zo veel mogelijk effect van droogte beperkt. Daarnaast is er ook voldoende oppervlaktewater aanwezig rondom het plangebied.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland geeft de grote lijnen weer van de gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad.

In deze Regionale Structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de onderstaande zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Voorliggend plan is voornamelijk gerelateerd aan punt 4 van de kernbeslissingen. Met de ontwikkeling van de nieuwe botenstalling bij de beoogde grotere ontwikkeling worden er voorzieningen toegevoegd bestemd voor recreatie doeleinde die het water en de cultuurhistorie van de regio beleefbaar maken. De groen-blauwe kwaliteit van het gebied staat daarmee ook centraal. Er kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan in lijn is met de regionale structuurvisie.

3.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Greenport regio Boskoop - partiële herziening 2020

De Greenport regio Boskoop heeft een echte centrumpositie in Nederland. Om die positie te kunnen vasthouden en uitbouwen, is met overtuiging gekozen voor het ontwikkelen van de Greenport regio Boskoop. Op initiatief van de voormalige gemeente Boskoop, in samenwerking met de gemeenten Reeuwijk, Rijnwoude en Waddinxveen is hieraan gestalte gegeven door de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop (ISV) op te stellen in 2011. In de ISV is de ambitie van deze gemeenten verwoord. Deze ligt in het ontwikkelen van een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving.

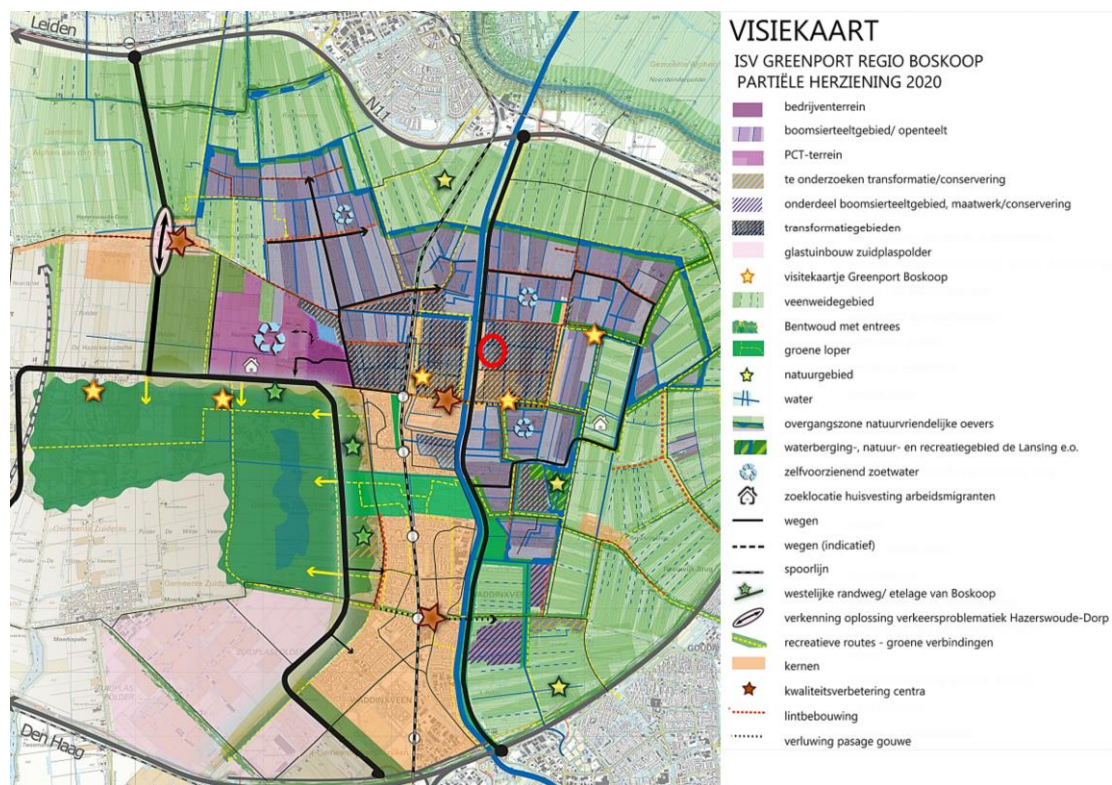
Sinds 2011 zijn er in de regio diverse ontwikkelingen geweest waardoor de ambities, uitgangspunten en maatregelen uit de ISV niet (geheel) meer aansluiten op de actuele inzichten over ontwikkelingen binnen de Greenport regio Boskoop. Om deze reden is er een partiële herziening opgesteld in 2020. De ambities die zijn verwoord in de ISV zijn behouden, maar de invulling om te komen tot de ambities zijn aangepast.

Om de hierboven omschreven ambitie te bereiken worden verscheidene maatregelen genomen. Een sterke Greenport wordt bereikt door het versterken van de centrumfunctie, de identiteit en eigenheid en betrouwbare bereikbaarheid te bieden. Een duurzame Greenport wordt bereikt door efficiënt ruimtegebruik: bundelen, concentreren, herstructureren en dubbel grondgebruik. Herstructureren vergt een stimulans aan de hand van herstructureringsvisies. Daarnaast is duurzaam waterbeheer en een duurzaam energienetwerk van belang, net als duurzame oplossingen voor de huisvesting van arbeidsmigranten en fytosanitair beleid. De Greenport beleefbaar maken voor inwoners en bezoekers van het Groene Hart wordt gedaan door het toeristisch-recreatief profiel te versterken, de Greenport zichtbaar te maken en de verbinding aan te gaan met andere Greenports in Nederland. Een leefbare omgeving

wordt gerealiseerd door het voorkomen van verkeersoverlast en wonen in de kernen versterken, aangevuld met bijzondere woonlocaties.

Planspecifiek

In de Intergemeentelijk Structuurvisie Greenport regio Boskoop is een Visiekaart opgenomen waarop de diverse functies en ontwikkelingsrichtingen voor de gebieden in de regio zijn weergegeven. Onderstaande afbeelding toont de visiekaart.



Visiekaart ISV 2020, plangebied rood omcirkeld (bron: ISV Greenport regio Boskoop)

Zoals op bovenstaande afbeelding is te zien ligt het plangebied in een transformatiegebied volgens de visiekaart. Transformatiegebieden zijn tevens aangegeven voor de mogelijkheden tot het ontwikkelen en versterken van recreatieve en toeristische trekpleisters, waardoor de Greenport beleefbaar wordt gemaakt. Om transformatie mogelijk te maken dienen in de provinciale omgevingsverordening de gebieden tevens te worden aangeduid als maatwerkgebied. Dit is voor de gronden van het plangebied gedaan.

Het voorliggende plan ziet toe op de transformatie van voormalige agrarische gronden naar een locatie voor de opslag van boten, als onderdeel van een toeristische ontwikkeling die bekend staat als 'Schouwenerf'. Het initiatief is daarom passend binnen de Intergemeentelijk Structuurvisie Greenport regio Boskoop.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft op 27 januari 2022 de omgevingsvisie "Groene gemeente met Lef!" vastgesteld. In het kader van de Omgevingswet is in deze omgevingsvisie beschreven welke kwaliteiten (zoals het groene karakter) de gemeente wil borgen en aan welke ontwikkelingen ze (met lef) ruimte willen bieden, om zo de leefomgeving toekomstbestendig te maken.

In de omgevingsvisie worden 10 kernkwaliteiten beschreven en daarna 10 trends en ontwikkelingen. Vervolgens is aan de hand van vijf ontwikkelrichtingen de visie op de toekomst beschreven. In de ontwikkelrichtingen zijn de belangrijkste richtinggevendende keuzes uiteengezet. Dit resulteert in 20 doelen en de daarbij horende belangrijkste opgaven en prioriteiten van de omgevingsvisie. Dit zijn de doelen waar men de komende jaren hard aan gaat werken. De 5 ontwikkelrichtingen luiden als volgt:

- a. Duurzaam ondernemen
- b. Landschappelijke verstedelijking
- c. Waardevol buitengebied
- d. Samen sterker
- e. Gezonde vergroening

In de omgevingsvisie wordt per ontwikkelrichting, verduidelijkt met een collage, het beeld beschreven dat men hierbij heeft. Het raamwerk wordt hierbij gebruikt om aan te geven welke kwaliteiten, trends of ontwikkelingen de nadruk hebben. Er wordt tevens beschreven wat en hoe de gemeente dat wil bereiken en wat dat betekent voor de leefomgeving.

De visiekaart staat centraal in de omgevingsvisie. Daarnaast is, omdat er gestreefd wordt naar zo inzichtelijk en voorspelbaar mogelijk beleid in de omgevingsvisie, voor diverse typen gebieden en kernen een nadere uitwerking gemaakt. De gebiedsgerichte vertaling biedt de benodigde detaillering voor doorwerking in onder andere het omgevingsplan en is essentieel voor de functionaliteit als afwegingskader.

Planspecifiek

Het initiatief voorziet in de herontwikkeling van een deel van de percelen aan de Biezen 24. Het plangebied is gelegen ten noordwesten van het centrum van Boskoop. Voor het boom- en sierteelt gebied Boskoop heeft de gemeente uitgangspunten opgesteld. Een van de uitgangspunten is dat er ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen wordt geboden. Het voorliggende initiatief van een botenstalling, dat onderdeel is van een grotere ontwikkeling van een recreatieve voorziening, sluit hierbij aan.

Er kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan in lijn is met de omgevingsvisie.

3.4.2 Duurzaamheidsprogramma 2021 - 2030

Het duurzaamheidsprogramma 2021-2030 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma is in maart 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente.

In het duurzaamheidsprogramma is beschreven wat de ambitie van de gemeente is en wat de gemeente wil bereiken in de periode 2021 t/m 2030. In het Duurzaamheidsprogramma staan 3 ambities centraal:

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

De gemeente wil samen werken aan een duurzaam Alphen aan den Rijn en bij de uitvoering inwoners, bedrijven en organisaties betrekken en ondersteunen. Lokale initiatieven en regionale projecten worden op deze wijze geholpen te realiseren. De gemeente heeft een voorbeeldfunctie als het gaat om het verduurzamen van de openbare ruimte en de eigen organisatie.

Planspecifiek

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een nieuwe botenstalling. In elk geval zal aangesloten worden op de huidige wet- en regelgeving. De ambities zijn onder andere om elektrisch te verwarmen en zonnepanelen aan te brengen op het dak. Deze zonnepanelen worden gebruikt voor het eigen elektra gebruik. Daarnaast bestaat de ambitie om in het kader van de grotere ontwikkeling energie op te wekken voor elektrisch varen. Tevens wordt er onderzocht om zoveel mogelijk hergebruikte materialen toe te passen bij de nieuwbouw, hierbij wordt gedacht aan stelconplaten uit het plangebied en sandwichpanelen.

Daarmee wordt aangesloten op de ambities uit de duurzaamheidsprogramma.

3.4.3 Integrale visie op transformatiegebieden binnen de Greenport regio Boskoop - Een nieuwe waarde

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 13 december 2018 de Integrale visie op transformatiegebieden binnen de Greenport regio Boskoop vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente nieuwe waarde toevoegen aan een aantal deelgebieden binnen de Greenport regio Boskoop. In enkele van deze gebieden ondervinden sierteeltbedrijven problemen ten gevolge van de groeiende woonkern en daarmee gepaard gaande aanpassingen aan de infrastructuur. Andere gebieden voldoen van zichzelf niet meer vanwege andere ruimtelijke belemmeringen, zoals beperkte schaalgrootte, vorm of ligging. De bedrijven in deze gebieden kunnen op de huidige locatie niet goed verder ontwikkelen en daardoor blijven investeringen uit. Dit veroorzaakt slijtage en er treedt verrommeling op.

De gemeente wil deze gebieden daarom meer ruimte bieden voor andere vormen van ondernemerschap, wel gerelateerd aan sierteelt maar met meer mogelijkheden op het gebied van recreatie, toerisme en welzijn. Hierdoor ontstaan mogelijkheden voor nieuwe verdien modellen die de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en daarmee het karakter van Boskoop in stand houden en tevens kunnen versterken.

Transformatiegebied Biezen-Rijneveld

In dit gebied komen nog goed functionerende teelt- en handelsbedrijven voor, echter is ook te zien dat diverse percelen niet meer als sierteeltbedrijf in gebruik zijn. Met name de Biezen en de Goudse Rijweg hebben steeds meer een functie gekregen als woonstraat. De (fiets)verbinding van het woongebied langs de Goudse Rijweg naar de kern Boskoop via de Biezen, die ook gebruikt wordt door schoolkinderen, levert een spanningsveld op met het vrachtverkeer van en naar de aanliggende kwekerijen. Ook het dichte bebouwingslint met de nodige burgerwoningen levert voor de sierteeltbedrijven een probleem op ten aanzien van bereikbaarheid en bedrijfsvoering. Schaalvergroting wordt hierdoor bemoeilijkt met als gevolg dat bedrijven die zich willen ontwikkelen, dit niet in voldoende mate kunnen. Andere factoren die de schaalvergroting in dit gebied bemoeilijken, zijn de vele houtakkers en watergangen waarover wordt gevaren.

Het transformatiegebied wordt aan de noordkant afgebakend door het Rijneveld, die als ontsluitingsweg redelijk goed functioneert. Het bebouwingslint vormt hier in een aantal gevallen een barrière om tot schaalvergroting te komen, echter wel in mindere mate dan aan de Biezen. Dit gebied heeft nog immer de karakteristiek van een historische vaarpolder, wat versterkt wordt door de houtakkers die hier veelvuldig aanwezig zijn.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het transformatiegebied Biezen-Rijneveld, dat is gelegen tussen de N207, Rijneveld, Goudse Wijnweg en Biezen. Sierteelt is nog wel de belangrijkste drager van dit gebied en kan dit in principe ook blijven. De bereikbaarheid van de bedrijven aan de Biezen voor vrachtverkeer moet vooralsnog gewaarborgd blijven. Met het oog op de "Visie op Water" biedt het verbinden van de diverse toeristische en recreatieve trekpleisters kansen voor het ontstaan van nieuwe verdienmodellen. Het gebied is met sluis Rijneveld tevens ontsloten naar de Gouwe. Het realiseren van een aantrekkelijke vaarroute voor georganiseerd varen vanaf één centrale plek, met verschillende in- en uitstappunten nabij de diverse trekpleisters, is daarom zeker een pré.

Het voorliggende initiatief voor de realisatie van een botenloods is onderdeel van de grotere ontwikkeling 'Schouwenerf' waarbij voorzieningen voor het bouwen, restaureren en rondvaarten met karakteristieke boten wordt aangelegd. Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan de realisatie van een toeristische en recreatieve locatie in het transformatiegebied. Waarbij ook nadrukkelijk wordt aangesloten op de 'Visie op Water'.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de integrale visie.

3.4.4 Visie op Water Alphen aan den Rijn

De gemeente Alphen aan den Rijn ligt op het kruispunt van twee belangrijke doorgaande vaarroutes op een strategische plek in het Groene Hart. De Staande Mast Route en de Oude Rijn worden intensief gebruikt en vormen een belangrijke schakel in het Hollandse Plassengebied, een aangesloten waterrecreatiegebied bestaande uit een netwerk van grotere en kleinere plassen. Aan de zuidzijde van Oude Rijn, in de Greenport Boskoop, liggen een aantal karakteristieke bevaarbare polders.

De gemeente staat voor een aantal vraagstukken met betrekking tot het water binnen de gemeente, zo zijn een zestal sluizen overgedragen door het Hoogheemraadschap van Rijnland aan de gemeente en zijn er kwantitatieve wateropgaven in de Gouwepolder en Rietveldpolder. Dit vraagt om beleid en een afwegingskader, dit wordt geboden in de Visie op Water.

De Greenport Boskoop kan zich ontwikkelen tot vaararchipel van nationale en internationale allure. Waar op dit moment nog maar mondjesmaat gevaren wordt door de VVV en de grondschippers heeft het gebied de potentie om diverse vormen van waterrecreatie te herbergen, zowel op het water als op het land. De kleinschalige en fijnmazige structuur leent zich uitstekend voor verschillende vaarrondjes in georganiseerde of individuele vorm. Voor sloepen, open boten, fluisterboten, kano's en de Boskoopse schouwen zijn de vaarwegen in de polders geschikt.

Planspecifiek

Het voorliggende initiatief voor een botenloods is onderdeel van een groter plan waarmee onder andere een kleine haven en Schouwenerf wordt gerealiseerd die toegang biedt tot de Gouwepolder en varen in deze polder en daarbuiten aantrekkelijk maakt. De botenloods is hier een belangrijk onderdeel van voor het stallen van de boten en de bedrijfsvoering van het geheel. Op deze manier wordt er een complete recreatieve locatie ontwikkeld. Deze ontwikkeling biedt ook een stimulans voor het project Gouwe Bodegraven uit de Visie op Water, aangezien deze locatie een vertrekpunt kan worden voor deze vaarroute.

Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de Visie op Water Alphen aan den Rijn.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Met het voorgenomen initiatief wordt er circa 1.500 m² aan nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. In de bestaande situatie zijn er echter ook al enkele gebouwen aanwezig en is een aanzienlijk deel van het gebied verhard. De toename aan bebouwing/verharding in het plangebied is dan ook kleiner. De ontwikkeling is daarmee naar aard en omvang beperkt. Er is dan ook geen sprake van een stedelijk

ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen.

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 is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Planspecifiek

Bij een planologische functiewijziging naar een gevoeliger bodemgebruik dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische bestemming. Het beoogde gebruik van de gronden voor een botenstalling is geen gevoeliger/strenger bodemgebruik, een botenstalling is geen gevoelige functie, er zijn niet langdurig personen aanwezig binnen het plangebied. Een bodemonderzoek is in dit kader dus niet vereist.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de vervanging en uitbreiding van de bestaande loods en de aanleg van een sloephaven. Het project is aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 16,2 µg/m³, 8,8 µg/m³ en 16,1 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM10 en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM2,5. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Gesteld wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 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. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid heeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid heeft, niet zijnde een woning).

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.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB.

Planspecifiek

Een bedrijf is geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder, waardoor de geluidbelasting op de bedrijfsloodsen niet beschouwd hoeft te worden. Bovendien is een solitaire bedrijfslocatie niet aan te merken als geluidgezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Geluid van het bedrijf is wel relevant in het kader van milieuzonering, wat in [paragraaf 4.5](#) beschouwd wordt.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt een botenstalling gerealiseerd. In het kader van milieuzonering wordt deze functie als bedrijvigheid gezien. Nieuwe bedrijfslocaties mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen. Er dient daarom beoordeeld te worden of de bedrijvigheid passend is in de omgeving.

Rondom het plangebied bevinden zich, gebaseerd op het geldende bestemmingsplan, voornamelijk agrarische bestemmingen, woonbestemmingen en enkele bedrijven. Gezien de verscheidenheid aan bestemmingen rondom het plangebied kan uitgegaan worden van een gemengd gebied. De richtafstanden, behalve gevaar, kunnen daarom met één stap verlaagd worden.

Opslaggebouwen worden in de regel geschaard onder categorie 2 bedrijven. De bedrijvigheid in de vorm van een botenstalling die met het voorliggende plan wordt toegevoegd sluit hier het beste op aan. Voor een dergelijk bedrijf geldt een minimale afstand van 30 m ten opzichte van gevoelige bestemmingen. In gemengd gebied kan de richtafstand met een stap worden verlaagd, wat betekent dat de minimale afstand die aangehouden dient te worden ten opzichte van gevoelige bestemmingen 10 m is. Waar en op locatie onderhouds- of reparatiewerkzaamheden plaatsvinden zullen deze plaatsvinden in de achterste loods. Door deze bedrijvigheid in deze loods te situeren wordt de afstand tot woningen van derden het grootst. Hiermee kan eenvoudig voldaan worden aan de vereisten vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De dichtstbijzijnde woningen ten opzichte van de nieuwe botenstalling liggen op respectievelijk ca. 23 m en 25 m. Tevens ligt er tussen de nieuwe botenstalling en een van deze woningen al een bedrijfsbestemming. Gezien het bovenstaande kan er geconcludeerd worden dat de bedrijvigheid geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de gevoelige bestemmingen in de omgeving.

Voor de boten die op locatie gestald worden geldt, gelijk aan caravanstallingen, dat gasflessen uit de boot gehaald moeten worden. Op deze wijze wordt een grootschalige calamiteit bij brand voorkomen.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart van de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart:



Uitsnede Atlas Leefomgeving (plangebied zwarte cirkel)

Uit de risicokaart blijkt dat in de direct omgeving enkele risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Echter is de beoogde botenstalling geen (beperkt) kwetsbaar object, zoals bepaald in het Bevi. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Er wordt met de beoogde ontwikkeling bebouwing gesloopt en er wordt een nieuwe loods opgericht. Derhalve is het nodig een quickscan Wet natuurbescherming uit te voeren. Er is door Blom Ecologie een quickscan uitgevoerd (kenmerk: 2023-0115, d.d. 22 februari 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Stikstof

Het plangebied bevindt zich op circa 5,8 kilometer afstand van het Natura-2000 gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein'. Tevens liggen de Natura 2000-gebieden 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' op ca. 6,2 km en 'De Wilck' op ca. 7,8 km afstand. Het initiatief gaat gepaard met uitstoot van stikstof. Om die reden is een AERIUS-berekening van de gebruiks- en bouwphase uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 7 maart 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). Uit deze berekening blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling in de gebruiks- en bouwphase geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De beoogde sloop van bebouwing en verwijdering van terreininrichting ten behoeve van een te realiseren botenstalling aan de Biezen ong. te Boskoop is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

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 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} 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 21^{ste} 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 21^e 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 Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma 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 2022-2027 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

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

De taken en bevoegdheden van het hoogheemraadschap op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) zijn hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheerplan werkt het hoogheemraadschap aan zijn ambities.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2028

Voor de planperiode 2022 - 2028 is het waterbeheerprogramma (WBP6) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028. In het WBP zijn voor een aantal onderdelen verschillende doelen geformuleerd. Het gaat daarbij in hoofdlijnen om het volgende:

1. Waterveiligheid: Rijnland beschermt het beheergebied, de inwoners en bedrijven tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem.
2. Voldoende water: Samen met de omgeving zorgt Rijnland voor voldoende water. Niet te veel, niet te weinig, maar precies genoeg voor inwoners, bedrijven en natuur.
3. Schoon water: Rijnland zorgt voor een goede ecologische en chemische waterkwaliteit, afgestemd op de verschillende functies en versterkt de biodiversiteit.
4. Waterketen: Rijnland zuivert afvalwater van huishoudens en bedrijven. Hiermee draagt het waterschap bij aan een goede volksgezondheid, een goede waterkwaliteit en een gezonde leefomgeving.
5. Rijnland duurzaam: Samen met de omgeving zet Rijnland in op duurzaam werken door de kringloop van water, energie en grondstoffen zoveel mogelijk te sluiten.
6. Rijnland klimaatadaptief: Rijnland maakt het beheergebied klimaatadaptief door de inrichting van de omgeving aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering.
7. Financiën: Rijnland voert een financieel beleid dat betaalbaar en volhoudbaar is, maar ook uitvoerbaar en uitlegbaar.

Het watersysteem is niet de verantwoordelijkheid van Rijnland alleen. Ook inwoners, bedrijven, overheden en andere organisaties hebben er invloed op en zijn dus medeverantwoordelijk. Denk bijvoorbeeld aan woningbouw, dempen of graven van watergangen of activiteiten waarbij stoffen vrijkomen die de waterkwaliteit beïnvloeden. Rijnland zorgt ervoor dat ook anderen doen waar ze verantwoordelijk voor zijn. Daarvoor geven ze voorlichting en advies, verlenen we vergunningen en controleren we of iedereen zich aan de afspraken houdt.

Rijnland staat initiatieven zoveel mogelijk toe, vanuit het principe 'ja, tenzij' dat ze sinds 2015 hanteren. Door minder regels en meer ruimte voor initiatieven voldoet Rijnland aan één van de belangrijkste uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet.

Keur 2020 en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- het onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak: vanaf 500 m² tot 5.000 m²). Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid betreffende de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater staat in het 'Gemeentelijk Watertaken Programma 2021-2024', dat in december 2020 door de raad is vastgesteld. Dit GRP bevat de uitgangspunten voor aanleg en instandhouding van gemeentelijke riolering in brede zin, dus ook voorzieningen voor hemelwater en grondwater.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft het 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen' ondertekend. Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat creatief wordt bekeken hoe invulling kan worden gegeven aan de doelstellingen van het convenant.

Planspecifiek

Watercompensatie

Voor ontwikkelingen die een toename van het verhard oppervlak betekenen van minder dan 500 m², is geen watercompensatie vereist. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een deels verhard terrein met stelconplaten, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en onbebouwd grasland. Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van de realisatie van circa 1.500 m² aan nieuwe bebouwing. Tevens wordt er meer bestrating aangelegd. Echter wordt er ook bebouwing gesloopt, door het saneren van de (glas)opstallen en bestrating verwijderd. Per saldo wordt er circa 820 m² toegevoegd. De verhardingstoename is daarmee groter dan 500 m² en is er watercompensatie vereist.

Onderdeel van de ontwikkeling (niet van onderhavige aanvraag omgevingsvergunning) is de realisatie van nieuw water aan de noordzijde van het plangebied. Om dit water aan te leggen dient een deel van het perceel afgegraven te worden. Dit nieuwe water dient ook direct voor de vereiste watercompensatie door de toename aan verharding in het plangebied. Onderstaand is in de eerste tabel de toename van verharding afgezet tegen de bestaande verharding. In de tweede tabel is de benodigde waterberging weergegeven.

	Bebouwing	Bestrating	Totaal
Nieuw	1.480 m ²	2.100 m ²	3.580 m ²
Bestaand	-	-	2.760 m ²
Toename			820 m ²

Watertoets 15% x Totaal m ²	123 m ²
Water dempen	0 m ²
Waterberging benodigd	123 m ²
Nieuw Water	600 m ²

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt wordt er ruim voldaan aan de eis om minimaal 15% van het nieuwe verhard oppervlak te compenseren met openwater, wat direct is aangesloten op het bestaande watersysteem.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het afkoppelen van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Het hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd via een schoonwaterriool richting het open water. De afvoer van afvalwater van de nieuwe loods vindt plaats via het gemeentelijk rioolstelsel.

Waterkering

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van de nabijgelegen waterkering.

Waterkwaliteit

Het plangebied is gelegen in de Gouwepolder die is aangewezen als KRW-waterlichaam. Het landgebruik in de Gouwepolder is voornamelijk agrarisch en betreft hoogwaardige teelten. In het zuiden van de polder ligt een graslandgebied. Bebouwing en water is verder de belangrijkste landgebruik in het gebied. Natuur is er nauwelijks en er is geen akkerbouw in het gebied. In het gebiedsdocument Gouwepolder van het Hoogheemraadschap van Rijnland is de waterkwaliteit beschreven.

In dit gebiedsdocument wordt geconcludeerd dat de huidige toestand onvoldoende is. Zo scoren waterplanten en algen ontoereikend en scoren vissen en macrofauna matig. Het BOS voldoet wel. Overige stoffen, prioritaire stoffen ubiquitair, prioritaire stoffen niet ubiquitair en nieuwe prioritaire stoffen voldoen niet en ook de chemie voldoet niet.

Daarnaast is een watersysteemanalyse aan de hand van ecologische sleutelfactoren (ESF analyse) uitgevoerd. In de Gouwepolder voldoen alleen de sleutelfactoren ESF2 (licht) en ESF6 (verspreiding). De productiviteit van het water en de bodem is te hoog. De habitat is onvoldoende ontwikkeld voor vegetatie

en er vindt teveel verwijdering plaats. Ook de organische belasting en toxiciteit voldoen niet. Er is sprake van een zuurstofarm milieu door uit- en afspoeling en door overstorten en ongerioleerde lozingen. De chemie voldoet op een aantal punten niet.

Om de KRW waarde en de ecologische toestand van het watersysteem te verhogen zijn maatregelen geformuleerd.

Het voorliggende plan zal niet leiden tot verslechtering van de waterkwaliteit. Mogelijke inrichting van het plangebied en de kade die kunnen leiden tot een verbetering van de waterkwaliteit zullen worden onderzocht in het kader van de totale ontwikkeling 'Schouwenerf'.

Vaarwater

Als gevolg van de ontwikkeling, botenloods en schouwenerf, is aannemelijk dat er een toename is aan vaarbewegingen in de aanliggende sloten en watergangen. De intensiteit is beperkt en er wordt alleen gebruik gemaakt waarvoor een 'vaarrecht' geldt. Deze sloten zijn in zekere zin 'openbaar' en daarmee bevaarbaar. De intensiteit zal niet dusdanig hoog zijn dat dit tot problemen zal leiden voor het 'waterverkeer' als ook voor aanwezige beschoeiingen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals-)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

De gronden van het plangebied zijn in het 'Parapluplan Archeologie' voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3'. Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt een onderzoeksplicht bij werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en 0,3 m diep. De voorgenomen ontwikkeling is groter dan deze grenswaarden. Derhalve is archeologisch onderzoek uitgevoerd door Transect (kenmerk: 23010109, d.d. 16 februari 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3).

Het plangebied ligt in een gebied dat sinds de Bronstijd uit een veenmoeras bestaat. Het is ontgonnen in de Late Middeleeuwen en het plangebied ligt aan het ontginningslint met het toponiem 'Biezen'. Het plangebied ligt buiten het bebouwde gedeelte van het ontginningslint en is op de oudst geraadpleegde kaart gemarkeerd als 'onbegroeid', maar is waarschijnlijk in gebruik als weiland. Zodoende is de verwachting op archeologische resten van bewoning uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd laag. Wel kunnen er sporen van landgebruik aanwezig zijn, aangezien 'copen' werden gebruikt voor landbouw. Het archeologisch relevante niveau uit de periode Paleolithicum-Mesolithicum ligt op grote diepte (8,90 - Mv; 10,60 -NAP) en wordt gevormd door de top van de Formatie van Kreftenheije. Dit niveau zal, afgezien van heipalen niet worden bereikt door de bodemingrepen. Mede gezien de kleine omvang van het plan, de grote diepteligging en de lage trefkans van resten uit deze periode zal dit archeologisch niveau buiten beschouwing worden gelaten. Het archeologisch relevante niveau voor resten uit het Neolithicum wordt gevormd door de top van (wad)afzettingen van het Wormer Laagpakket (Formatie van Naaldwijk). Waarschijnlijk is de verwachting voor resten uit deze periode laag, aangezien de afzettingen zich in een nat waddenmilieu hebben kunnen vormen. Vanaf de Bronstijd ligt het plangebied in een nat veenmoeras.

Tot aan het moment van ontginning in de Late Middeleeuwen is de archeologische verwachting op resten laag.

Bij het veldonderzoek blijkt dat in het plangebied veen op wadafzettingen aanwezig zijn. De top van de wadafzettingen is ongerijpt en ligt op een diepte van 350 cm -Mv (5,53 m -NAP) en het veen op 20-50 cm -Mv (2,19-2,59 m -NAP). Op het veen ligt een recentelijk verstoord toemaakdek. Deze laag is 30-50 cm dik. Er zijn geen cultuurlagen of veraarde veenlagen gevonden, die op bewoning of bewoonbare omstandigheden in het plangebied wijzen. De lage verwachting uit het bureauonderzoek is hiermee bevestigd, zowel voor resten uit de periode Neolithicum-Vroege Middeleeuwen als voor de Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd.

Uit het onderzoek blijkt dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt tot 5,0 m - Mv. Wanneer de graafwerkzaamheden niet dieper zullen reiken dan 5 meter zullen eventueel archeologisch relevante niveaus niet worden verstoord. Daarom worden door Transect voor het plangebied geen aanvullende maatregelen geadviseerd. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Alphen aan de Rijn).

Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

4.10 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

In het 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie' is het gehele plangebied aangewezen als 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zzaamheden). Daarnaast is een deel ten zuiden van het plangebied aangewezen als 'Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles'.

Om te bepalen of er gemeentelijke- en/of rijksmonumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, is de cultuurhistorische waardenkaart van Alphen aan den Rijn geraadpleegd.

In het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. In de directe nabijheid van het plangebied zijn ook geen stedenbouwkundige objecten met een monumentale status aanwezig. Ten zuiden van het plangebied ligt een ensemble. De woningen binnen dit ensemble maken geen deel uit van het plangebied.

Op de kaartlaag 'oorlog en defensie' is weergegeven dat het plangebied in het inundatiegebied van de Oude Hollandse Waterlinie ligt. Dit gebied kent een hoge waarde maar is in onderhavig geval al niet meer in oorspronkelijke staat als gevolg van de kwekerijen in en rondom het plangebied. Naar verwachting heeft de ontwikkeling daarom geen invloed op het inundatiegebied.

Op de kaartlaag 'landschappelijke gebieden' is weergegeven dat het plangebied in een middeleeuwse agrarische veenontginning ligt. Meer specifiek gaat het om de 'Verenigde Polder beoosten de Gouwe'. Dit is een middeleeuwse agrarische veenontginning uit de periode voor 1357. De vroegere verkavelingsstructuur van deze ontginning is in het plangebied mogelijk nog aanwezig. Deze verkavelingsstructuur wordt met onderhavige ontwikkeling niet aangetast.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling blijven de stedenbouwkundige objecten buiten het plangebied behouden. Een groot deel van de cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn al grotendeels verdwenen en niet zichtbaar in het landschap. Geconcludeerd kan worden dat er geen cultuurhistorische elementen aangetast worden en het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling. Naar verwachting kan de op basis van het bestemmingsplan cultuurhistorie benodigde omgevingsvergunning verleend worden.

4.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn

Plannen dienen getoetst te worden aan de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn', zoals door de raad op 24 september 2020 is vastgesteld, of de rechtsoptvolger daarvan. In haar eigen parkeerbeleid vastgelegd heeft de gemeente Alphen aan den Rijn parkeerkencijfers vastgesteld op basis van kengetallen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Daarnaast wordt er meer specifiek ingegaan op de toepassing van deze normen binnen de gemeente. Voorts is een kaart met gebiedsindeling opgenomen.

Planspecifiek

Verkeer

De beoogde ontwikkeling gaat uit van de bestaande verkeersstructuur. Het aantal verkeersbewegingen dat met de beoogde ontwikkeling gegenereerd wordt staat in onderstaande tabel weergegeven. Hierbij is uitgegaan van 'rest bebouwde kom' in 'weinig stedelijk gebied' uit CROW-publicatie 381. In de onderstaande tabel is het totale oppervlak van de caravan- en botenloods meegenomen om de verkeersbewegingen te berekenen.

	Verkeersbewegingen per etmaal	Aantal eenheden	Gem. totaal aantal verkeersbewegingen
Botenloods (per 100 m ²)	5,7	15 (100 m ² bvo)	85,5
Totaal			85,5

Met de beoogde ontwikkeling bedraagt de toename van het gemiddelde aantal verkeersbewegingen 85,5 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een toename van het aantal verkeersbewegingen. In de huidige situatie is er ook sprake van verkeersbewegingen bij het agrarisch gebruik van het perceel. De toename ten opzichte van de huidige situatie is naar verwachting niet dusdanig groot dat dit niet opgevangen kan worden door de bestaande verkeersstructuur.

Het is daarnaast te verwachten dat de voorgaand ingeschatte verkeersbewegingen in de praktijk anders zijn. De verkeersbewegingen van het voorliggende plan zullen zich waarschijnlijk concentreren in een periode van 2 maanden per jaar. Het gaat namelijk over het stallen en ophalen van boten, hier worden per boot 4 verkeersbewegingen per jaar voor verwacht. De verwachting is dat de boten worden vervoerd op een trailer achter een personenauto en niet met (middel)zware vrachtwagens. Dit is minder belastend voor de wegen en omgeving dan het (middel)zware vrachtverkeer dat van en naar teeltbedrijven rijdt. Er zullen maximaal 100 stallingsplaatsen beschikbaar zijn wat zal resulteren in circa 400 verkeersbewegingen per jaar. Deze 400 verkeersbewegingen verdeeld over 61 dagen (2 maanden) resulteert in circa 7 verkeersbewegingen per etmaal in deze periode. De werkelijke verkeersgeneratie is daarmee meer geconcentreerd in 2 maanden maar ook lager dan blijkt uit de berekening aan de hand van de CROW.

De ontsluiting van de planlocatie zal in belangrijke mate via de A.P. van Neslaan en de Biezen plaatsvinden. Over circa 140 meter wordt over de Biezen gereden. Het wegprofiel van de A.P. van Neslaan laat de berekende extra verkeersbewegingen toe. Het wegprofiel van de Biezen is krappere. Echter de wegentensiteit op dit doorlopende deel van de Biezen is laag. Enkel bestemmingsverkeer rijdt over dit wegdeel. De extra verkeersbewegingen leiden naar verwachting niet tot een verkeerskundig probleem.

Parkeren

Voor het aspect parkeren dient er aangesloten te worden bij de regels van de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' van de gemeente Alphen aan den Rijn. De ontwikkeling dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig deze nota.

Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van een bedrijf (loods/opslag 'rest bebouwde kom'. Verder zijn dezelfde uitgangspunten aangehouden zoals voor de verkeersgeneratie is gedaan. Navolgende tabel geeft een overzicht van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

	Parkeernorm	Aantal eenheden	Totaal gem. aantal parkeerplaatsen
Botenloods (per 100 m ²)	0,6	15 (100 m ² bvo)	9
Totaal			9

Uit de tabel volgt dat er voor de beoogde ontwikkeling 9 parkeerplaatsen nodig zijn. In het ontwerp van de beoogde ontwikkeling is op het buitenterrein ruimte voorzien om de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen. Daarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de beoogde bedrijvigheid.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen voor het initiatief vormen.

5 Economische uitvoerbaarheid

Onder andere naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sublid 2 en 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de vergunning. In principe dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, Wro niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Ten behoeve van dit project wordt een anterieure overeenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Daarin wordt ook de afwenteling van het risico op planschade geregeld. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt afgestemd met de gemeente Alphen aan den Rijn. Overige gemeentelijke kosten worden middels leges op initiatiefnemers verhaald. Het is de gemeente Alphen aan den Rijn niet gebleken dat het plan niet uitvoerbaar zou zijn. Er bestaat geen reden om aan te nemen dat het project en daarmee de bouw financieel niet uitvoerbaar is.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie

Initiatiefnemer is in de periode juni-juli van 2023 met een groot deel van de directe omwonende het gesprek aan gegaan over het voorliggende initiatief. In deze gesprekken zijn de plannen toegelicht en hebben de burens vragen kunnen stellen, deze vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De directe omwonenden hebben geen bezwaren geuit tegen het voorliggende initiatief. Deze gesprekken hebben niet geleid tot noodzakelijke aanpassingen van de plannen. In het vervolg zullen de omwonende via gesprekken of per brief geïnformeerd worden over de vervolgstappen.