

omgevingsvergunning  
**Achter Zijde 83, Boskoop**  
 Gemeente Alphen aan den Rijn



*Plan identificatie:* NL.IMRO.0484.ROBachterZijde83

*Datum:* 2023-12-12

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. T. Oostrom | dhr. R. van den Heuvel

*Kenmerk Buro SRO:* SR220099

*Opdrachtgever:* Arjen Reas Architecten

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| BTW nummer:              | NL8187.16.071.B01               |
| KvK nummer:              | 30232281                        |
| Rabobank rekeningnummer: | NL44.RABO.0142.1540.24          |
|                          | t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht |

## Inhoudsopgave

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 1 Inleiding .....                        | 5  |
| 1.1 Aanleiding .....                     | 5  |
| 1.2 Ligging plangebied.....              | 5  |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan .....        | 6  |
| 1.4 Leeswijzer .....                     | 7  |
| 2 Planbeschrijving .....                 | 8  |
| 2.1 Huidige situatie.....                | 8  |
| 2.2 Toekomstige situatie .....           | 8  |
| 3 Beleidskader .....                     | 11 |
| 3.1 Nationaal beleid .....               | 11 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....             | 12 |
| 3.3 Regionaal beleid.....                | 16 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....            | 18 |
| 4 Uitvoerbaarheid .....                  | 21 |
| 4.1 Milieueffectrapportage.....          | 21 |
| 4.2 Bodem.....                           | 22 |
| 4.3 Geluid .....                         | 22 |
| 4.4 Luchtkwaliteit.....                  | 24 |
| 4.5 Externe veiligheid .....             | 26 |
| 4.6 Bedrijven en milieuzonering.....     | 28 |
| 4.7 Waterhuishouding .....               | 29 |
| 4.8 Ecologie.....                        | 31 |
| 4.9 Archeologie en cultuurhistorie ..... | 32 |
| 4.10 Verkeer en parkeren .....           | 34 |
| 5 Economische uitvoerbaarheid .....      | 36 |
| 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....  | 37 |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie achter Zijde 83 in Boskoop drie drie-onder-een-kap woningen te realiseren.

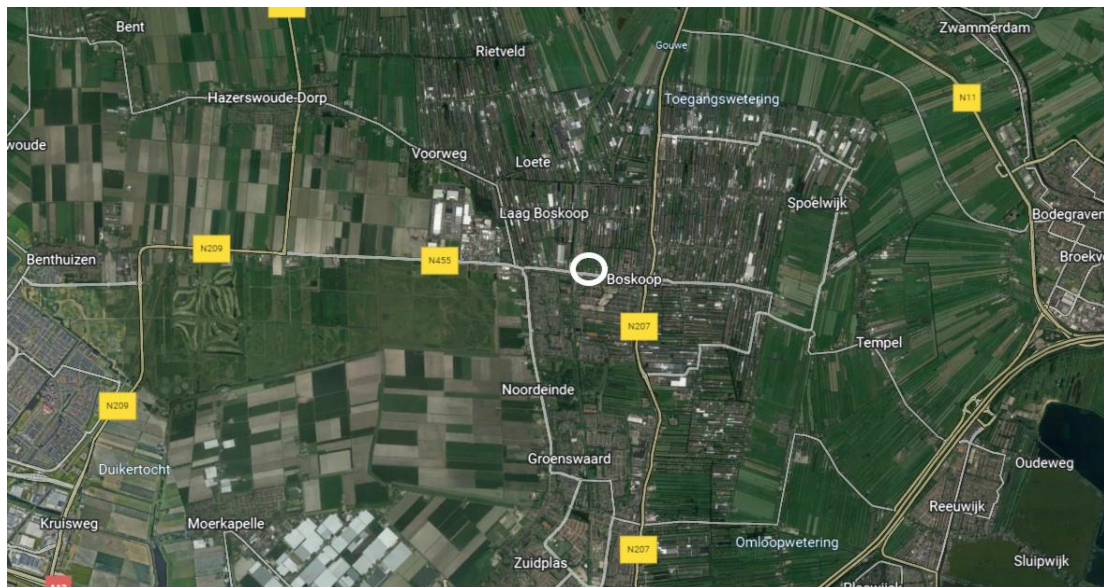
Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Torenpad-West', vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 24 september 2020. De gronden zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De realisatie van de drie woningen is, vanwege het ontbreken van een bouwvlak, niet toegestaan 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 voorgenoemde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging plangebied

De planlocatie betreft een onbebouwd perceel en is gelegen achter de bestaande woning Zijde 83, ten westen van het centrum van Boskoop. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Boskoop, sectie A, perceelnummer 5344 (deels). Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 638 m<sup>2</sup>.

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



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Torenpad-West', vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 24 september 2020. De gronden zijn voorzien van de bestemming 'Wonen' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Torenpad-West', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden aangewezen met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen, voet- en fietspaden, steigers en terrassen, de bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en water. Gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak. De gronden zijn niet voorzien van een dubbelbestemming. Omdat ter plaatse een bouwvlak ontbreekt is de realisatie van de woningen

niet toegestaan. Middels de wijzigingsbevoegdheid kunnen de woningen via een wijzigingsplan mogelijk gemaakt worden. Echter heeft de gemeente Alphen aan den Rijn aangegeven een buitenplanse afwijkingsprocedure wenselijk te vinden vanwege de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit betekent dat afgeweken dient te worden van het geldende bestemmingsplan.

Tevens zijn er drie (paraplu)bestemmingsplannen van toepassing op het plangebied: het 'Parapluplan Parkeren' (vastgesteld 21 september 2017), het 'Parapluplan Archeologie' (vastgesteld 28 maart 2019) en het bestemmingplan 'Cultuurhistorie' (vastgesteld 27 januari 2022). In het 'Parapluplan Parkeren' is geregeld dat blijvend voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

In het 'Parapluplan Archeologie' kent het plangebied de bestemming 'Waarde - Archeologie 3', waarmee de bescherming van archeologische waarden geregeld is. In toelichting paragraaf 4.9.1 wordt dit nader beschouwd.

In het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles' en 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)'. In toelichting paragraaf 4.9.2 wordt hier nader op ingegaan.

De beoogde nieuwbouw van de drie woningen past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking, artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan de ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Er dient in dit geval een uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd te worden waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als onderbouwing van de voorgenoemde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

De huidige en de toekomstige situatie van het plangebied worden in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het project onderbouwd met betrekking tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen achter de bestaande woning aan de Zijde 83 te Boskoop. Het gebied ligt ten westen van het centrum van Boskoop en ten oosten van het station. Het betreft een deel van de percelen van het gebied Torenpad-West waar nieuwe woningen worden gebouwd. Rondom het plangebied bevinden zich verder graslanden, woningen en een enkel bedrijf. Het perceel is grotendeels verhard en er staan twee bijgebouwen. Direct grenzend aan de oostzijde van de planlocatie bevindt zich een watergang. Het perceel wordt in de huidige situatie ontsloten via de Zijde.

De navolgende afbeelding toont een impressie van de huidige situatie op de planlocatie.



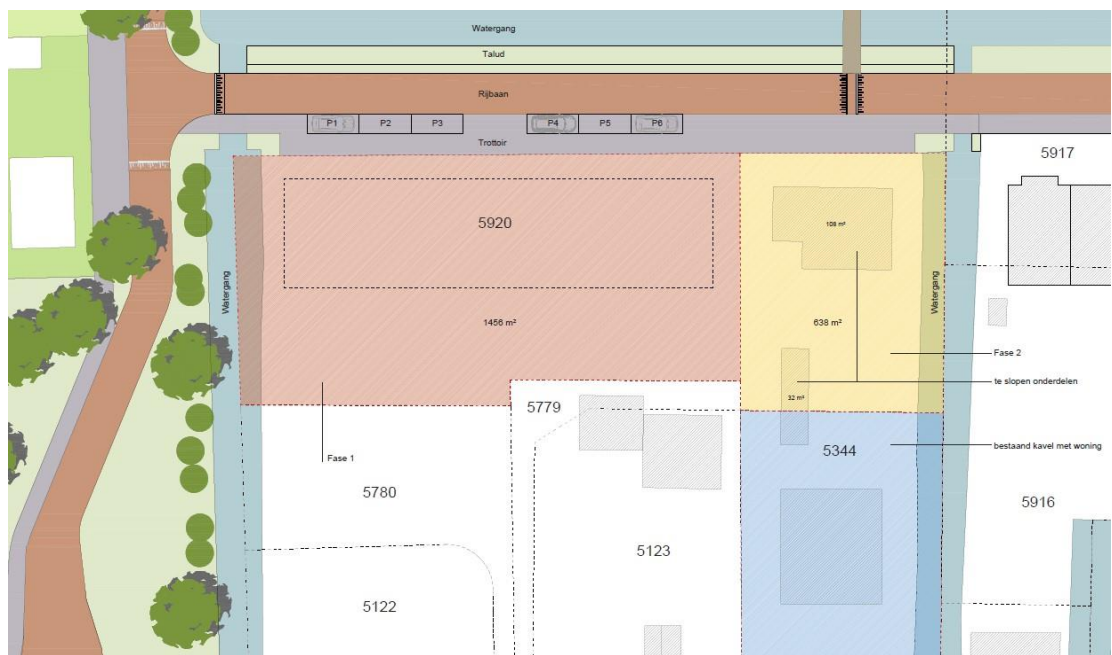
*Huidige situatie plangebied (achter de woning) gezien vanaf de Zijde (bron: Google Streetview)*

### 2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van drie drie-onder-een-kap woningen, als onderdeel van de bredere gebiedsontwikkeling Torenpad-West. Hiertoe wordt de bestaande bebouwing gesloopt en de verharding verwijderd. De te slopen bijgebouwen bedragen een oppervlakte van 108 m<sup>2</sup> en 32 m<sup>2</sup>. De onderhavige ontwikkeling betreft fase 2, zoals in navolgende afbeeldingen weergegeven. De bestaande woning aan Zijde 83 blijft in situ behouden.

De drie woningen worden georiënteerd op het noorden aan een nog te realiseren weg. De woningen krijgen twee lagen en een kap, en daarmee een nokhoogte van ca. 10 m. Aan de achterzijde zijn de achtertuinen en vijf parkeerplaatsen behorende tot de woningen voorzien. De overige parkeerplaatsen worden als langspaarkeerplaatsen langs de nog aan te leggen weg gerealiseerd.

De navolgende afbeeldingen tonen een situatietekening van de huidige en nieuwe situatie en een impressie van het plan.



Situatietekening te slopen bebouwing plangebied in het geel (bron: Arjen Reas bureau voor architectuur)



Situatietekening beoogde situatie (bron: Arjen Reas bureau voor architectuur)



3D impressie toekomstige situatie (bron: Arjen Reas bureau voor architectuur)

Zoals te zien is op de 3D impressie wordt beoogd in de achtertuin van drie woningen een berging te realiseren. Verder wordt de meest oostelijke woning, die langs de watergang ligt, voorzien van een steiger.

## 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. Wel draagt het plan bij aan de ambitie van het Rijk in voldoende en duurzame woningen te voorzien.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, 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 NOVI 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 tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van de realisatie van slechts drie nieuwe woningen. De ontwikkeling is hiermee niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Desalniettemin dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aan de nieuwe woningen aangetoond te worden. Uit [toelichting paragraaf 3.3.1](#) en [toelichting paragraaf 3.4.2](#) blijkt dat er zowel binnen de regio als in de gemeente behoefte bestaat aan nieuwe woningen.

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

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

De actuele versie van de Omgevingsvisie is in werking getreden op 1 april 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 is gelegen. 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. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen op een locatie waar in de bestaande situatie reeds bebouwing aanwezig is. Hierdoor zal de beoogde ontwikkeling geen negatief effect hebben op de richtpunten vanuit de laag van de ondergrond.

#### *Laag van de cultuur- en natuurlandschappen*

Het plangebied bevindt zich in het 'Veen(weide)landschap' en net buiten de 'Linten'. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). De diversiteit aan verkavelingspatronen dient behouden te worden. De lengtesloten zijn beeldbepalend en dienen ook behouden te worden. Nieuwe bebouwing wordt gebouwd binnen de bestaande structuren. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen die geen afbreuk doet aan de kenmerken van het 'Veen(weide)landschap'. Tevens wordt de bestaande lengtesloot niet aangetast en gaat het om de invulling van een kavel die onderdeel is van de gebiedsontwikkeling Torenpad-West.

#### **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*

Het plangebied ligt binnen 'Sierteelt veenlandschap' binnen de lagen 'veen, sterk bodemdalingsgevoelig' en 'sierteelt op veen'. De eerste laag is niet relevant gezien de aard van de beoogde ontwikkeling. 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. De bijbehorende ambities zijn het behoud van de ontginningslinten en het karakteristieke verkavelingspatroon met lengtesloten. Onderhavige ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze karakteristieke eigenschappen.

#### *Kwaliteit in stads- en dorpsgebied*

Op deze kaart ligt het plangebied in de laag 'Dorp tussen de sierteelt'. De ambities in dit gebied betreffen het voortbouwen op de bestaande karakteristieke structuur en ligging. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp. Uitbreidingen te midden van de sierteelt zijn kleinschalig van opzet en kennen een verkavelingspatroon dat geënt is op de structuur van langgerekte kavels en sloten, haaks op de ontginningslinten. De woonbuurten grenzen vrijwel direct aan de naastgelegen kwekerijen. Met onderhavige ontwikkeling vindt een kleinschalige uitbreiding plaats die aansluit bij bovengenoemde ambities.

#### *Conclusie*

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit blijft behouden en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde ontwikkeling past 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 april 2023 in werking getreden. De Omgevingsverordening 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 en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet. Het gebied heeft reeds een woonbestemming en is in transitie tot woongebied. De openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin, de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen, het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap en de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap worden met de ontwikkeling niet (verder) aangetast.

#### *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 toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de locatie niet groter is dan 3 hectare. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

#### *Risico's van klimaatverandering*

In artikel 6.27a 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 van de provincie Zuid-Holland blijkt dat op de beoogde locatie van de woningen mogelijk sprake is van overlast bij extreme neerslag. Het plangebied zal opnieuw ingericht worden, naar verwachting worden daarbij de mogelijke problemen met wateroverlast opgelost.

- Overstroming

Uit raadpleging van de overstromingskaart van de Klimaatatlas van Zuid-Holland blijkt dat ter plaatse van het plangebied een kleine overstromingskans van toepassing is. Voor de primaire waterkeringen geldt ter plaatse geen overstromingsbeeld, terwijl bij de regionale keringen een diepte van ca. 1,5 tot 2,0 m geldt. Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden daarom niet nodig geacht.

- Hitte

Ter plaatse van het plangebied is het op dit moment koeler dan in de omgeving. De hittestress zal mogelijk toenemen wanneer de nieuwe woningen en de grotere woonwijk gerealiseerd worden. Tegelijkertijd wordt er in de omgeving nieuw groen en water gerealiseerd. Mogelijk wordt hierdoor de invloed van hittestress beperkt.

- Droogte

In het plangebied lijkt, op basis van de klimaatatlas, droogte geen probleem te vormen. Tevens wordt zo veel mogelijk het effect van droogte beperkt, door hemelwater in de bodem te infiltreren. Daarnaast is er ook voldoende oppervlaktewater aanwezig rondom het plangebied.

*Conclusie*

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenumen plan vanuit de Omgevingsverordening.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De gemeenten in de Rijnstreek, waaronder de gemeente Alphen aan den Rijn, zijn vanaf 2011 aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. De Regionale Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. Deze structuurvisie heeft geen formele juridische status maar is zelfbindend richting alle 15 gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van structuurvisies en bestemmingsplannen. Daarnaast biedt het een kader bij toetsing van en inbreng voor provinciale en nationale ruimtelijke plannen zoals de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiele herziening. De regionale structuurvisie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;

- groen-blauwe kwaliteit staat centraal
- de Bollenstreek, Veenweide en de Plassen blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid.

#### **Planspecifiek**

Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt voornamelijk een bijdrage geleverd aan de kernbeslissing 'Holland Rijnland is een top woonregio'. Om aan de regionale behoefte te voldoen dienen in de regio netto 30.000 woningen gebouwd te worden in de periode tot 2020. De ontwikkeling van 3 woningen draagt hieraan bij. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats nabij het centrum en station van Boskoop. Daarmee wordt aangesloten op de ambitie om stedelijke ontwikkelingen te concentreren. Tevens wordt met het voorliggende plan de groen-blauwe kwaliteit niet uit het oog verloren. Er wordt aangesloten bij de ontwikkeling Torenpad-West.

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het plan in lijn is met de Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland.

### **3.3.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023**

Het is dringen op de woningmarkt in Holland Rijnland. Net als in andere delen van Nederland stapelen de vraagstukken zich op. De tekorten zijn groot, met name in het betaalbare koop-, sociale huur- en middeldure huursegment. De koopprijzen zijn hard gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn langer, waarbij een grote diversiteit aan doelgroepen met smart wacht op een geschikte woning. Om die redenen is in juli 2023 de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld: Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023. Dit document vervangt de vorige woonagenda uit 2017.

Met de nieuwe regionale woonagenda willen de gemeenten het wonen in de regio versterken. Dat gebeurt door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en door keuzes te maken die de kwaliteit van wonen in de regio versterken. Er worden specifieke opgaven geagendeerd, zoals het bouwen van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Een nieuwe regionale woonagenda helpt de gemeenten door het geven van kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven.

Sinds de woonagenda uit 2017 zijn goede stappen gezet in de woningproductie. In de periode van 2015 tot 2020 zijn 14.384 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (inclusief sloop). De provinciale Woningbehoefteraming uit 2021 valt echter aanzienlijk hoger uit dan de laatste raming uit 2019. Dit betekent dat verder versneld dient te worden. De woningbehoefte komt uit op 30.500 nieuwe woningen vergeleken met 22.800 in de vorige prognose. Voor de periode 2021-2030 zijn er plannen voor circa 36.500 woningen (direct uitvoerbaar, passende kansen en plannen op basis van afspraken). Rekening houdend met planuitval en -vertraging (30%), is de ruimte om plannen te programmeren 39.650 woningen. Daarbij wordt de woningbouwopgave als vertrekpunt van de programmering gezien en nadrukkelijk niet als contingent. Het is een richtsnoer voor het ontwikkelen en realiseren van plannen, met focus op de juiste kwaliteiten en de juiste locaties.

Uit het woningmarktonderzoek komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. Het wordt van belang geacht om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Naast een groeiende behoefte aan sociale huur wordt een tekort aan woningen voor middeninkomens gesignaleerd.

#### **Planspecifiek**

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van 3 woningen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de nieuwbouwopgave in de regio van 30.500 woningen. Met de ontwikkeling worden drie drie-onder-een-kap woningen gerealiseerd. Het plan bevordert gezien het woningtype ook de doorstroming op de woningmarkt.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn

In januari 2022 is de omgevingsvisie voor de gemeente Alphen aan den Rijn vastgesteld. Alphen aan den Rijn is een "Groene Gemeente met Lef". 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. Deze 5 ontwikkelrichtingen luiden als volgt:

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

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

De ontwikkeling vindt plaats binnen het gebied: 'Kernen: Boskoop-dorp'. De relevante uitgangspunten zijn het verbeteren van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de wijken, wonen op maat en duurzaamheid. De voorgenomen ontwikkeling maakt maximaal 3 nieuwe woningen mogelijk. Met de onderliggende ontwikkeling van Torenpad-West wordt een leefbare en toekomstbestendige wijk gerealiseerd. De woningen zullen daarnaast voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen en op korte afstand van het station gebouwd worden. Er wordt er zo veel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten voor het gebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn.

### 3.4.2 Alphense Woonagenda

In de Alphense Woonagenda (2016) is de visie van de gemeente Alphen aan den Rijn op het wonen voor de periode tot en met 2025 vastgelegd. De Woonagenda vloeit voort uit de Contourennotitie (2015/34368). In deze notitie zijn zeven woonkwaliteiten benoemd die onderscheidend zijn voor prettig wonen in Alphen aan den Rijn; nu en in de toekomst. De toekomst van het wonen ligt meer dan in het verleden in de bestaande stad en dorpen. Wonen is niet meer alleen bouwen, maar vooral de bestaande woongebieden kwaliteit geven, zodat inwoners trots zijn op de plek waar ze wonen. Het versterken van herkenbare identiteiten, de woonaantrekkelijkheid en gebruiksfunctie van wijken en dorpen staat hierbij centraal.

Vijf thema's vormen de speerpunten van de Woonagenda, te weten:

1. Wijken en kernen met identiteit
2. Keuzemogelijkheden door variatie
3. Een veilige en gezonde leefomgeving
4. Zelfredzame bewoners investeren in zichzelf en hun omgeving
5. Woningvoorraad met toekomstwaarde

Met de Woonagenda wil de gemeente partners, bewoners en ontwikkelaars inspireren om hun bijdrage te leveren aan Alphen aan den Rijn als aantrekkelijke en prettige woonomgeving. Zij krijgen de ruimte initiatieven te realiseren die een bijdrage leveren aan de gewenste woonkwaliteit van Alphen aan den Rijn.

#### **Planspecifiek**

Met de voorgenomen ontwikkeling, waarbij 3 woningen worden gerealiseerd, vindt er een kwaliteitsverbetering plaats in het plangebied. Met de herontwikkeling van het grotendeels verharde terrein en bebouwde terrein naar woningbouw worden er nieuwe woningen toegevoegd aan de woningmarkt. Doordat er drie-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd wordt er tevens een bijdrage geleverd aan de doorstroming op de woningmarkt. De duurzame nieuwe woningen leveren een bijdrage aan de woningvoorraad met toekomstwaarde.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de Alphen Woonagenda.

#### **3.4.3 Woonvisie 2021-2025**

In de Woonvisie 2021-2025 (2021) is de visie van de gemeente Alphen aan den Rijn op het wonen voor de periode tot en met 2025 vastgelegd. Sinds het vaststellen van de vorige woonvisie in 2016 is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen en is veel regelgeving veranderd. In de nieuwe woonvisie zijn deze ontwikkelingen meegenomen. Tijdens de raadsvergadering van 24 november 2022 zijn amendementen aangenomen. De woonvisie is afgestemd op deze amendementen.

Met de woonvisie wordt aansluiting gezocht bij de omgevingsvisie "Een groene gemeente met lef". In deze woonvisie geeft de gemeente aan hoe zij zich op het gebied van wonen door willen ontwikkelen tot een knooppunt van landschap en stad met vitale kernen. Deze uitdagingen pakken zij aan door te innoveren, experimenteren en te vernieuwen. Oftewel, met 'Lef' werken aan een toekomstbestendige woonomgeving.

De woonvisie is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie. De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie worden op het thema wonen nader uitgewerkt. Vier thema's vormen de speerpunten van de Woonvisie, te weten:

1. Voldoende bereikbare woningen.
2. Aandacht voor senioren en bijzondere doelgroepen met een zorgvraag.
3. Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking.
4. Verduurzaming van de gebouwde omgeving.

#### **Planspecifiek**

De realisatie van 3 woningen sluit aan op de woningbehoefte in Boskoop en de gemeente Alphen aan den Rijn. Door het toevoegen van drie drie-onder-een-kapwoningen wordt een bijdrage geleverd aan het woningaanbod voor woningen in het middensegment. Bij de ontwikkeling van minder dan vier woningen geldt de eis van 30% sociale huur, die volgt uit de woonvisie, niet. Tevens hoeft er geen afdracht gedaan te worden in het vereveningsfonds.

Er wordt hoofdzakelijk aangesloten bij het speerpunt 'Voldoende bereikbare woningen'. Daarnaast wordt met het toevoegen van duurzame woningen aangesloten bij het speerpunt 'Verduurzaming van de gebouwde omgeving'.

Hiermee wordt aangesloten op de uitgangspunten van de Woonvisie 2021-2025 van Alphen aan den Rijn.

#### **3.4.4 Duurzaamheidsprogramma 2014 - 2020**

Het duurzaamheidsprogramma 2014-2020 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma is op 24 september 2015 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 2014 t/m 2020. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in enerzijds ambities van de

gemeentelijke organisatie en anderzijds ambities voor de Alphenese samenleving. Voor het behalen van deze ambities is de gemeente afhankelijk van de samenleving als geheel. De gemeente stimuleert en faciliteert: "Een duurzaam Alphen aan den Rijn bereiken we samen".

De stip op de horizon is: "In 2050 is de samenleving van Alphen aan den Rijn fossiele brandstofvrij en energie- en CO2-neutraal". In het bijbehorende uitvoeringsprogramma "Spoorboekje van A naar D: werken aan het (duurzaamheids)spoor" zijn per ambitie projecten benoemd die de komende jaren uitgevoerd worden om bij te dragen aan het behalen van de ambities.

#### **Planspecifiek**

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 3 woningen. In elk geval zal aangesloten worden op de huidige wet- en regelgeving. Zo stelt het Bouwbesluit eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. De woningen zullen voldoen aan de BENG-normen.

## 4 Uitvoerbaarheid

### 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.-(beoordelings)plicht.

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.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie nauwelijks toe. Er worden immers slechts drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt, waar in de huidige situatie al bebouwing aanwezig is. De woningen hebben een beperkt milieueffect doordat

ze duurzaam zijn. De effecten zijn voornamelijk tijdelijk van aard, tijdens de aanlegfase. De ontwikkeling is daarmee in aard en omvang zeer 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. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### Planspecifiek

Het voorgenomen plan betreft de realisatie van drie woningen op een locatie waar reeds een woonbestemming geldt. Er is daarmee geen sprake van een wijziging naar een 'strenger gebruik'. Desalniettemin dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonfunctie. In eerste instantie is in dit kader getracht een verkennend bodemonderzoek in de vorm van een booronderzoek uit te voeren. Echter bleek dat de bestaande asfaltverharding te hard is om reguliere boringen te zetten. Daarom is ervoor gekozen het booronderzoek te staken en het oriënterende en historische onderzoek te rapporteren (Grondslag, 38117, d.d. 13 juni 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Hieruit blijkt dat de historische situatie van de planlocatie aanleiding geeft tot het uitvoeren van een bodemonderzoek conform NEN5740. Gezien het ongemak dat een booronderzoek in dit stadium zou geven is het wenselijk dit pas uit te voeren nadat het asfalt is verwijderd ten behoeve van de ontwikkeling. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft akkoord gegeven op deze onderzoeksstrategie.

## 4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai.

### **Planspecifiek**

Met het voorliggende plan wordt een geluidgevoelig object volgens artikel 1 Wgh mogelijk gemaakt. De woningen binnen de ontwikkeling liggen op de komgrens van Boskoop binnen de geluidzone van de Zijde, waar een snelheidsregime van 50 km/u geldt, op ten minste 72 m uit de wegas. De woningen liggen op 112 meter uit de as van de niet-gezoneerde Boezemlaan (30 km/u). In de nabijheid liggen nog enkele niet-gezoneerde 30 km wegen. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd om inzichtelijk te maken of voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Adviesburo van der Boom, 23 juni 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1).

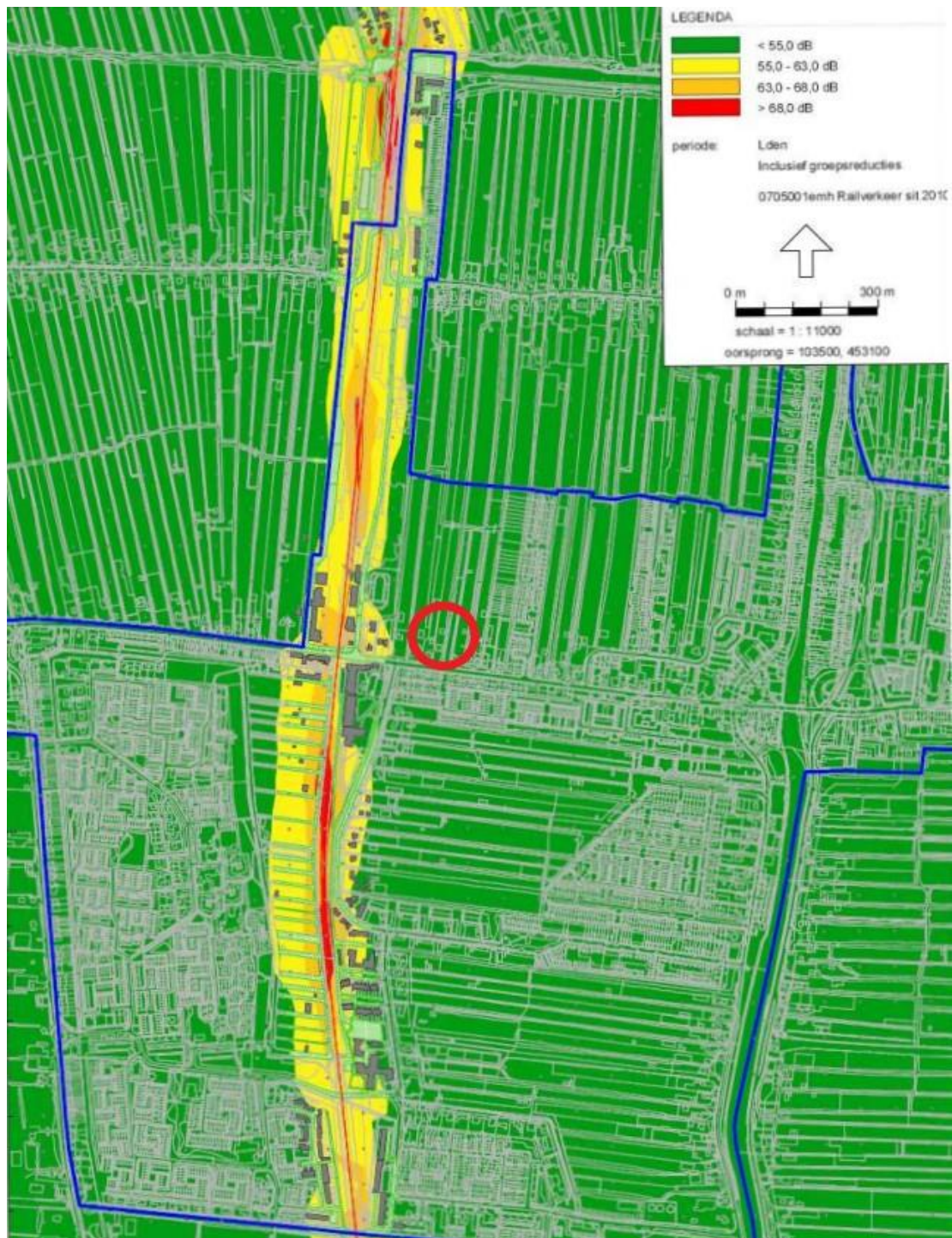
De geluidbelasting door wegverkeer op de Zijde bedraagt op de gevels van de woningen ten hoogste 46 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Er hoeft voor de woningen geen hogere waarde te worden aangevraagd voor de geluidbelasting door wegverkeer. De geluidbelasting door wegverkeer op de 30 km wegen bedraagt op de gevels van de woningen ten hoogste 29 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh.

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh, het geluidbeleid van de gemeente en het Bouwbesluit. De geluidbelasting tgv de gezoneerde weg ligt beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting op de woningen ligt beneden de 53 dB zonder aftrek. Alle gevels van de woningen zijn geluidluw. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Voor gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek zijn geen voorzieningen noodzakelijk. De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k voor de gevels van de woningen bedraagt 20 dB. Dit is de minimumwaarde conform het Bouwbesluit.

### *Spoorweglawaaï*

Daarnaast ligt de ontwikkeling binnen een afstand van 200 m van de spoorlijn Gouda - Alphen aan den Rijn. In het kader van het bestemmingsplan 'Boskoop Dorp' is de geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer berekend. Op onderstaande afbeelding is weergegeven dat het plangebied zich in het gebied met een geluidsbelasting lager dan 55,0 dB bevindt. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. Spoorweglawaaï vormt daarmee geen belemmering voor het initiatief.



Geluidscontouren spoorweglawaai als gevolg van de spoorlijn Gouda - Alphen aan den Rijn (bron: Milieudienst Midden-Holland)

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen

'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende 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 ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) ( $1,2 \mu g/m^3$ ) een 'betekenend' 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 betekenende 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.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk  $PM_{2,5}$ . De grenswaarde voor  $PM_{2,5}$  bedraagt  $25 \mu g/m^3$ . Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor  $PM_{10}$  niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor  $PM_{2,5}$  zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor  $PM_{10}$  of  $NO_2$  dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

### Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen. Het project is aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. 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 (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 15,9 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub>, 8,6 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub> en 13,3 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>10</sub> en stikstofdioxide en 25 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>2,5</sub>.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.5 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.

### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

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:



Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting bevindt zich op ruim 400 m van het plangebied. Gezien deze afstand vormen risicovolle inrichtingen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Tevens bevindt zich een buisleiding op 200 m ten westen van het plangebied. Uit het geldende bestemmingsplan Torenpad-West blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze aardgasleiding gelegen is.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt.

## 4.6 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.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. De omgeving van het plangebied wordt gezien de ligging aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar. De omgeving van het plangebied wordt, gezien de ligging nabij diverse bedrijven en/of instellingen, aangemerkt als een gemengd gebied.

### Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden woningen gerealiseerd, die in het kader van milieuzonering gezien worden als een gevoelige functie. Er dient getoetst te worden of bedrijven in de omgeving niet beperkt worden in hun mogelijkheden en er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Rondom het plangebied bevinden zich, gebaseerd op het geldende bestemmingsplan, voornamelijk woonbestemmingen. Er wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

| Bedrijf | Adres      | Richtafstand | Minimale afstand tot bouwvlak (m) | Voldoet? |
|---------|------------|--------------|-----------------------------------|----------|
| Theater | Parklaan 4 | 30           | 140                               | Ja       |
| Bedrijf | Zijde 71   | 30           | 80                                | Ja       |

Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van 140 m, bevindt zich het Flora-theater. Dit theater valt op basis van de VNG-brochure in milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Ten zuidoosten van het plangebied aan de Zijde 71, op een afstand van 80 m, bevindt zich een bedrijfsbestemming. Hier zijn bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan met een bijbehorende

richtafstand van 30 m. Aangezien (het bouwvlak van) dit bedrijf grenst aan een bestaande woning (Zijde 73), is deze afstand maatgevend voor de aan te houden afstand tot de toekomstige woningen in het plangebied. De toekomstige woningen liggen verder weg van de bedrijfsbestemming dan de bestaande woning aan Zijde 73. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het beoogde initiatief.

## 4.7 Waterhuishouding

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<sup>e</sup> eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterprogramma.

### *Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) 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;

- 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 Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is 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 Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

#### *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:

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

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>, dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m<sup>2</sup>) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

#### *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 volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende 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 hanteert deze voorkeursbehandeling voor hemelwater en afvalwater ook in haar gemeentelijk rioleringsplan, waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat. Het gemeentelijk beleid staat in het Gemeentelijk Watertaken Programma 2021-2024.

#### **Planspecifiek**

##### *Verharding*

Er is met het voorgenomen initiatief geen sprake van een toename aan verhard oppervlak. Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel volledig verhard en bebouwd. Conform het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland dient bij een toename van meer dan 500 m<sup>2</sup> aan verharding gecompenseerd te worden in de vorm van nieuw oppervlaktewater. Watercompensatie is daarmee in de voorliggende situatie niet nodig.

##### *Watergangen en waterkeringen*

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Ook ligt het plangebied niet in de beschermingszone van een primaire en/of regionale waterkeringen. Wel ligt er direct langs de meest oostelijke woning een watergang, waarin tevens een steiger wordt gerealiseerd ten behoeve van deze woning. Realisatie van deze steiger is conform het geldende bestemmingsplan en de Keur van Hoogheemraadschap van Rijnland toegestaan en niet vergunningsplichtig.

##### *Afvalwater en hemelwater*

Het hemelwater van de woningen wordt afgevoerd naar de nabijgelegen watergang. Voor de afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

##### *Grondwater*

Het is relevant of er door de beoogde ontwikkeling kans bestaat op toekomstige grondwateroverlast. Op de planlocatie zijn geen meldingen van grondwateroverlast bekend. De inschatting is dat deze ook niet zullen ontstaan door de ontwikkeling. Tevens is in het kader van het geldende bestemmingsplan Torenpad-West reeds aandacht besteed aan het watersysteem. Daarvan uitgaande zijn geen aanvullende maatregelen benodigd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.8 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 worden twee nieuwe woningen gebouwd. Derhalve is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Blom Ecologie, 2022-0496, d.d. 29 april 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Uit de quickscan volgen de onderstaande conclusies.

#### *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. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is 'Broekvelden, Vettenbroek en Polder Stein' ligt op een afstand van ca. 6,5 km. 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 AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

#### *Houtopstanden*

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

#### *Uitvoerbaarheid*

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, kolonisatie door rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.9 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.9.1 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**

Conform het Parapluplan Archeologie (vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 28 maart 2019) heeft de planlocatie een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Hierin is bepaald dat werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> onderzoeksplichtig zijn. Omdat met het planvoornemen deze vrijstellingsgrenzen overschreden worden is archeologisch onderzoek benodigd. Er is daarom een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend

veldonderzoek uitgevoerd (Transect, 14 juli 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). Uit dit onderzoek volgen de onderstaande conclusies.

Op basis van het veldonderzoek is de lage tot middelhoge archeologische verwachting bij te stellen naar laag. In de ondergrond is tot een diepte van 500 cm -Mv veen aangetroffen, waarbinnen geen aanwijzingen aanwezig zijn van tijdelijke droogte en daarmee mogelijk bewoonbare omstandigheden. De moderne datering van de laag bevestigt de informatie uit het bureauonderzoek dat het plangebied relatief recent in gebruik genomen is en dat er geen middeleeuwse bewoning te verwachten is. Dergelijke cultuurlagen zijn daarom ook niet aangetroffen. Sporen van grondgebruik (akkerlagen) zijn eveneens niet waarschijnlijk omdat de top van het veen niet veraard is. Ook die is altijd nat gebleven. De verwachting op sporen van landgebruik uit de Late Middeleeuwen en (begin van de) Nieuwe tijd is ook laag. De overige verwachtingen uit het bureauonderzoek behoeven op basis van de resultaten van het veldonderzoek geen bijstelling.

Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig. Transect adviseert het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. 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 den Rijn).

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.9.2 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.

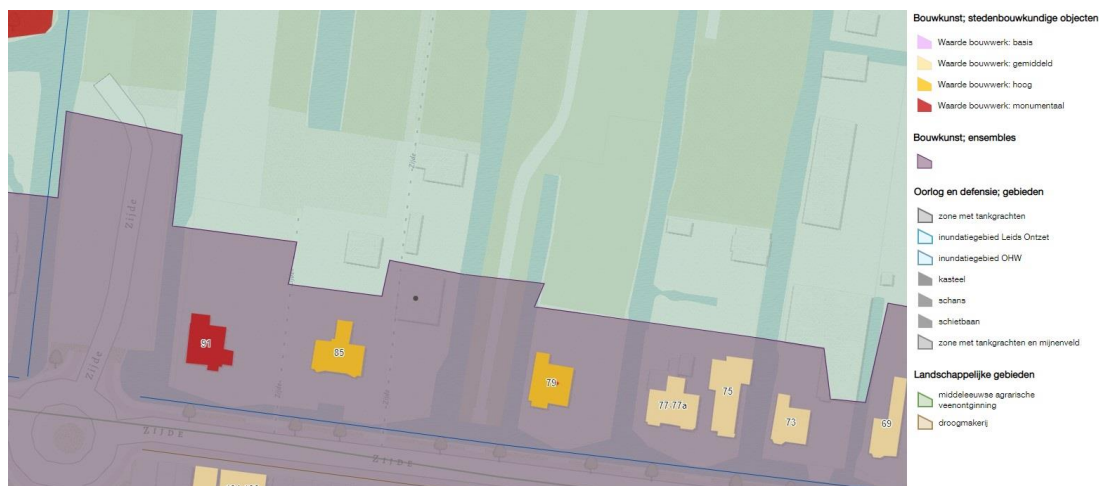
Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

##### **Planspecifiek**

Binnen het plangebied en in de direct omgeving zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

In het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' (vastgesteld 27 januari 2022) geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles' en 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)'. De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de cultuurhistorisch waardevolle objecten in het ensemble en specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle objecten met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart. Om te bepalen of deze objecten aanwezig zijn in het plangebied is de cultuurhistorische waardenkaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen cultuurhistorische waardevolle objecten in het plangebied aanwezig zijn. Wel zijn er ten zuiden van het plangebied drie gebouwen aanwezig, de woningen Zijde 79, 85 en 91, die een hoge dan wel monumentale cultuurhistorische status hebben. Onderhavige ontwikkeling doet geen afbreuk aan die status.

Daarnaast blijkt, zoals op navolgende afbeelding weergegeven, dat de planlocatie niet binnen een cultuurhistorisch waardevol ensemble ligt. Wel ligt het plangebied in de 'Laag Boskoopse Polder' (middeleeuwse agrarische veenontginning) en een 'inundatiegebied Leids ontzet'. Hier worden de landschappelijke verkavelingen en patronen, waterstaatkundige structuren, elementen en objecten en infrastructuurle elementen, patronen en objecten relevant geacht. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze waarden. De ontwikkeling vindt namelijk plaats op de schaal van een kavel, welke reeds volledig verhard en bebouwd is.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart (bron: gemeente Alphen aan den Rijn)

Het aspect cultuurhistorie veroorzaakt geen belemmeringen voor het voorliggende initiatief.

## 4.10 Verkeer en parkeren

### 4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan weggrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkecijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

#### Planspecifiek

Het voorliggende initiatief bestaat uit de realisatie van drie nieuwe woningen. 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.

|                         | Verkeersbewegingen<br>etmaal | per | Aantal eenheden | Gem. totaal aantal<br>verkeersbewegingen |
|-------------------------|------------------------------|-----|-----------------|------------------------------------------|
| Koop, huis, tussen/hoek | 7,4                          |     | 3               | 22,2                                     |

Met de beoogde ontwikkeling bedraagt de toename van het gemiddelde aantal verkeersbewegingen 22,2 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De toename aan verkeersbewegingen die te verwachten is met de beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot verkeersproblemen.

Het plangebied wordt ontsloten via een nieuwe weg die met de ontwikkeling Torenpad-West aangelegd zal worden. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan op deze weg worden opgevangen. Gesteld wordt dat de ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op het aspect verkeer.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

##### Planspecifiek

Het voorliggende plan maakt drie nieuwe woningen mogelijk. Toetsing aan de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' is daarmee noodzakelijk. Het plangebied ligt in het gebied 'e', rest bebouwde kom Boskoop en bebouwde kommen overige plaatsen.

|                                   | Parkeernorm bewoners + bezoekers | Aantal woningen | Totaal aantal parkeerplaatsen |
|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| woning, GBO 80-100 m <sup>2</sup> | 1,6                              | 3               | 4,8                           |

Uit de tabel volgt dat er voor de beoogde ontwikkeling 4,8 parkeerplaatsen nodig zijn. Er worden in totaal 5 parkeerplaatsen aangelegd voor de drie woningen, waarmee voldaan wordt aan de parkeereis.

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

## 5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit 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°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### **Planspecifiek**

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente sluit ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd. Overige gemeentelijke kosten worden middels leges op initiatiefnemers verhaald.

## 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 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 een ieder 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*

De omwonenden zullen op een later moment op de hoogte gebracht worden van de ontwikkeling.