

Gemeente Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan Loeteweg 1a e.o., Hazerswoude-Dorp

Toelichting

Verantwoording

Titel	Bestemmingsplan Loeteweg 1a e.o., Hazerswoude-Dorp
Projectnummer	1605
Opdrachtgever	Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop Italiëlaan 3 2391 PS Hazerswoude-Dorp
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	2 augustus 2017
Auteur	T. Revet
E-mail adres	t.revet@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl



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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Juridische status en procedure	6
1.3	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	8
2.1	Ligging plangebied	8
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Bestaande situatie	9
2.4	Nieuwe situatie	11
2.5	Landschappelijke inpassing	13
2.6	Verkeer en parkeren	15
3.	Beleid en regelgeving	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Intergemeentelijk beleid	27
3.4	Gemeentelijk beleid	28
4.	Onderzoeken	32
4.1	Bodem	32
4.2	Geluid	32
4.3	Externe veiligheid	34
4.4	Luchtkwaliteit	36
4.5	Bedrijven en milieuzonering	36
4.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
4.7	Natuur	38
4.8	Water	41
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	43
5.	Juridische planbeschrijving	46
5.1	Algemeen	46
5.2	Hoofdpzet	46

6.	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Nu de economische motor weer op gang komt, moet vol ingezet worden op duurzame investeringen in de Greenport Boskoop teneinde de concurrentiepositie te behouden en te versterken. Daarom hebben overheid en bedrijfsleven de handen ineen geslagen in de vorm van de Stichting Belangenbehartiging regio Boskoop. Deze Stichting maakt zich sterk voor een toekomstbestendige vitale Greenport regio Boskoop. Dit heeft onder meer geresulteerd in de start van het project Modernisering teeltareaal Greenport West.

Het sierteeltcluster heeft in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Rijnland, gemeente en adviseurs een houtskoolschets opgesteld, waarin voor het westelijk deel van de Greenport maatregelen worden voorgesteld op het gebied van bereikbaarheid, water, wonen en recreatie om schaalvergroting en modernisering van bedrijven mogelijk te maken en het gebied een economisch vitale en leefbare toekomst te bieden. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma 2016 – 2020. De houtskoolschets is op 16 juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn.

Eén van de onderdelen van de houtskoolschets is het aanwijzen van herstructurerings- en transformatiegebieden. Om het productiegebied zo optimaal mogelijk te laten functioneren is het nodig dat er ook gebieden binnen het sierteeltconcentratiegebied transformeren. Deze zogenaamde transformatiegebieden zijn gebieden waar de functie sierteelt wellicht op termijn gaat veranderen in andere functies die mogelijk wel ten goede van de sierteelt kunnen komen zoals waterberging, energietransitie, etalage, recreatie, landschap en vervangend wonen. Eén van deze gebieden zijn de percelen tussen de Loeteweg en de Padesche Wetering. Dit gebied is aangewezen voor watercompensatie en vervangend wonen. De Stichting heeft op een deel van de percelen in dit gebied een project ontwikkeld voor vervangend wonen, waarbij in totaal 5 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het gaat om het perceel Loeteweg 1a en de omliggende percelen.



Afbeelding 1 Locatie project vervangend wonen Loeteweg 1a e.o.

1.2 Juridische status en procedure

De percelen aan de Loeteweg 1a zijn nu nog gedeeltelijk in gebruik ten behoeve van de sierteelt. Op de percelen is ook een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning is niet meer als zodanig in gebruik en is daarom in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp – eerste herziening' (vastgesteld 13 oktober 2016) opgenomen. In dit bestemmingsplan is de bestemming van het perceel waarop de woning ligt gewijzigd naar 'Wonen'. Dit perceel wordt wel meegenomen binnen dit plan, maar hiervoor is geen onderbouwing meer nodig.

De rest van de percelen aan de Loeteweg 1a liggen in het geldende bestemmingsplan 'Sierteeltgebied'. Dit bestemmingsplan is op 11 november 2010 vastgesteld door de voormalige gemeente Rijnwoude. De percelen hebben hierin de bestemming 'Agrarisch-Sierteelt'. Deze gronden zijn bedoeld voor het uitoefenen van sierteeltbedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. Het realiseren van de woningen voldoet niet aan de sierteeltbestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient daarom een bestemmingsplan te worden opgesteld. Voor 1 van de nieuwe woningen is op 30 september 2016 al omgevingsvergunning verleend. Voor dit perceel is de uitgebreide afwijkingsprocedure doorlopen. De omgevingsvergunning is onherroepelijk. Dit perceel wordt wel meegenomen in dit bestemmingsplan. De ontwikkeling heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van 4 woningen.



Afbeelding 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Sierteeltgebied'

1.3 Leeswijzer

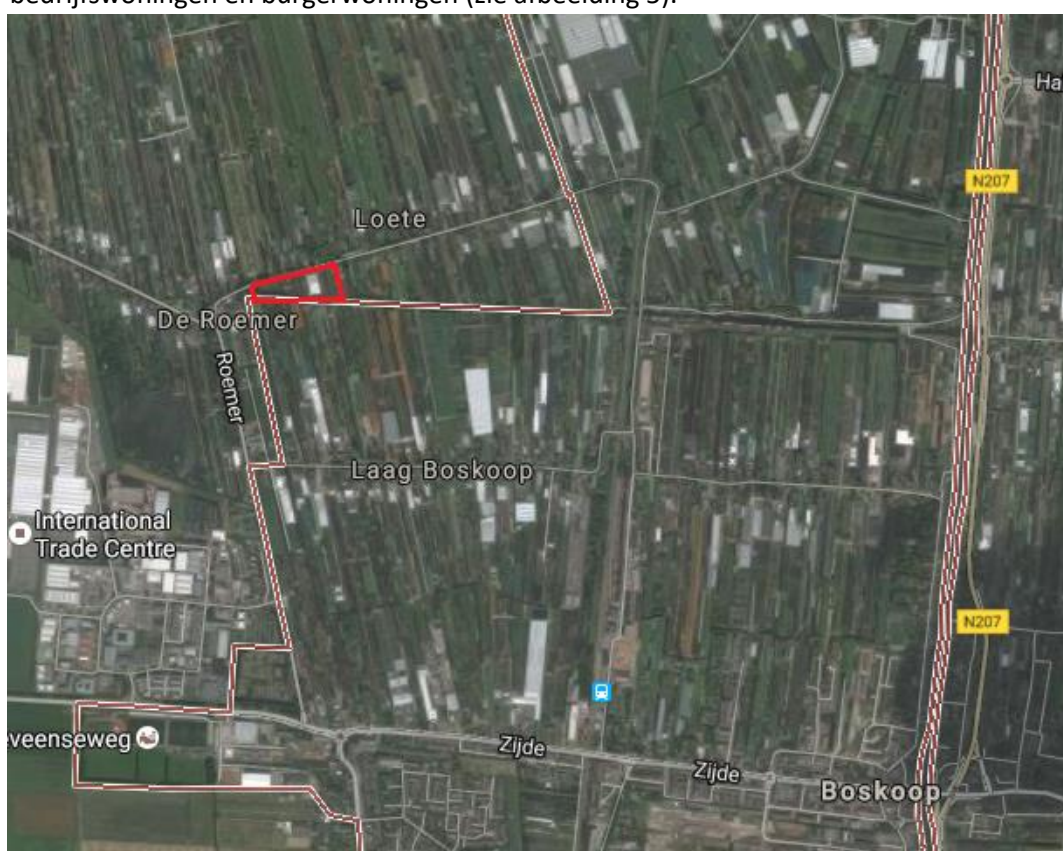
In dit bestemmingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de ligging van het plangebied, de ruimtelijke structuur, de bestaande en nieuwe situatie, de landschappelijke inpassing en verkeer en parkeren. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht.

De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en het laatste hoofdstuk bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied (afbeelding 1 en 3) betreft het perceel Loeteweg 1a en de omliggende percelen in Hazerswoude-Dorp. Hazerswoude-Dorp maakte tot 1 januari 2014 deel uit van de gemeente Rijnwoude. Op 1 januari 2014 is een nieuwe gemeente ontstaan door de fusie tussen Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop, genaamd Alphen aan den Rijn. Ten oosten van Hazerswoude-Dorp ligt, aansluitend aan de kern Boskoop, een groot sierteeltgebied. Dit sierteeltgebied maakt onderdeel uit van de Greenport regio Boskoop. Het plangebied ligt in dit sierteeltgebied op meer dan 2,5 km vanaf de dorpskern en op een paar honderd meter vanaf Boskoop. Het plangebied ligt in de punt waar de Loeteweg en de Padesche Wetering samenkomen. Rondom het perceel liggen diverse sierteeltbedrijven met bedrijfswoningen en burgerwoningen (zie afbeelding 5).



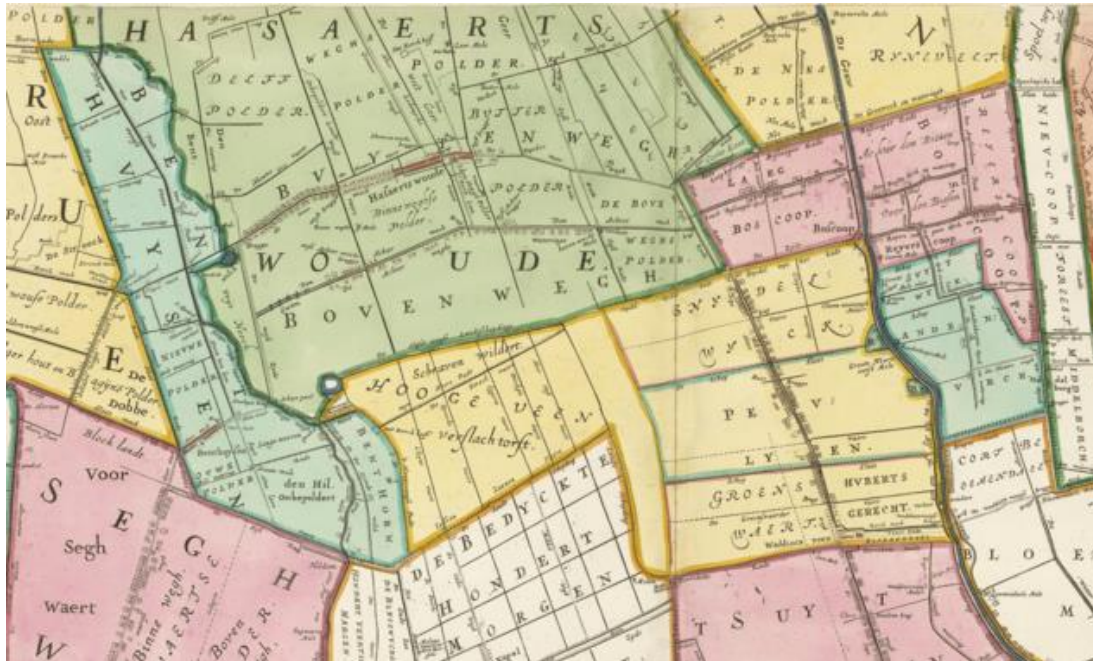
Afbeelding 3 locatie plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis plangebied en omgeving

Het gebied rondom het plangebied is grotendeels ontgonnen vanaf nederzettingen op de oeverwal van de Oude Rijn. Vanwege de relatief droge en stevige ondergrond is deze oeverwal reeds lange tijd bewoond. De oudste bekende restanten van permanente bewoning resteren uit de Romeinse tijd. De (Oude) Rijn vormde de noordgrens van het Romeinse rijk. Na de Romeinse tijd is het gebied slechts spaarzaam bewoond geweest. Pas vanaf de karolingische tijd vond opnieuw permanente bewoning van de oeverwallen plaats.

Van hieruit werd het omliggende veengebied ontgonnen door het graven van evenwijdige sloten loodrecht op de rivier. Het slagenpatroon langs de Oude Rijn dateert uit deze periode. De kavels hebben hier een diepte van vele kilometers en worden aan de achterzijde begrensd door een stelsel van dwarsweteringen. Door de wisselende richting van de rivier is als gevolg van de individuele ontginningen een gerend kavelpatroon ontstaan. Aanvankelijk waren de veenpolders deels in gebruik ten behoeve van de akkerbouw. Na verloop van tijd daalde het maaiveld echter aanzienlijk door oxidatie van het drooggelegde veen en stagneerde de ontwatering. Als gevolg hiervan werden de veenweidepolders daarna grotendeels gebruikt als grasland ten behoeve van de melkveehouderij. In de omgeving van Boskoop worden echter al sinds de middeleeuwen bomen gekweekt. Het commerciële succes van deze teelt heeft ertoe geleid dat het sierteeltgebied Boskoop zich inmiddels uitstrekt tot Rijnwoude.



Afbeelding 4 historische kaart Hazerswoude 1687

Ruimtelijke structuur

Het sierteeltgebied Hazerswoude maakt onderdeel uit van het Groene Hart. Binnen dit gebied vormt het netwerk van sloten en smalle grasland- of sierteeltpercelen de belangrijkste structuurdrager. Het plangebied is overwegend in agrarisch gebruik (met name sierteelt) en kenmerkt zich door een besloten landschapsbeeld.

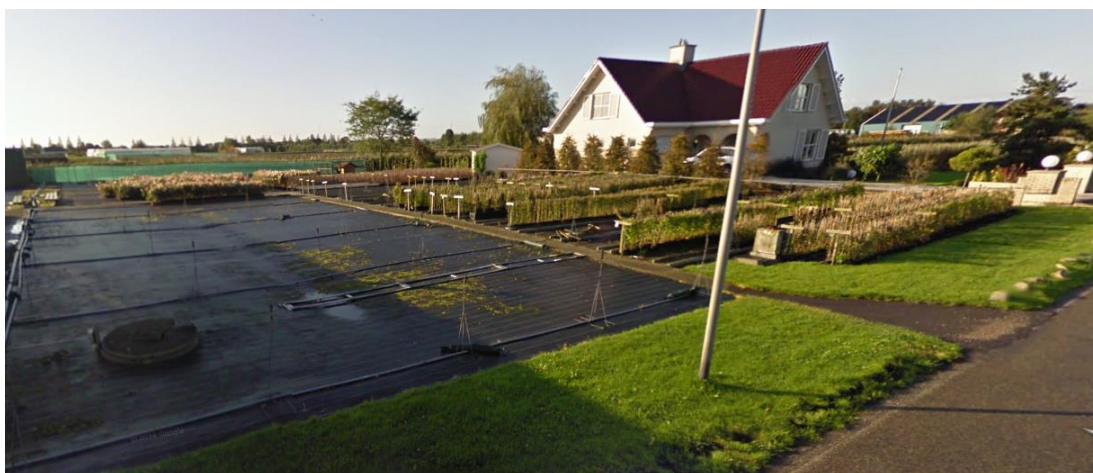
2.3 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit verschillende percelen. Op afbeelding 5 zijn deze percelen weergegeven. De rode contour geeft het totale plangebied weer. Het perceel waarop de voormalige bedrijfswoning staat (blauwe contour) ligt wel binnen het plangebied, maar hiervoor is al een ruimtelijke procedure gevoerd waarbij de bestemming gewijzigd is naar 'Wonen'. In deze woning woont de eigenaar van het voormalige sierteeltbedrijf wat met de gele lijn is aangeduid. De gronden van het voormalige sierteeltbedrijf zijn gedeeltelijk verkocht aan dhr Graafland die de gronden gebruikt ten behoeve van zijn sierteeltbedrijf. De gronden bestaan uit een stuk open grond teelt, een stuk containerveld en kassen en loodsen (afbeelding 6 en 7). Binnen de gele contour is een deel in eigendom bij de heer de Heer (oranje contour). Op dit perceel wordt de woning van de heer de Heer gebouwd.

Hiervoor is op 30 september 2016 omgevingsvergunning verleend. Deze woning was eerst gepland aan de overzijde op Loeteweg 2. Dit perceel wordt echter gebruikt voor de aanleg van een nieuwe verbindingsweg tussen de Loeteweg en de Burgemeester Smitweg. De gronden binnen de groene contour horen bij het sierteeltbedrijf bedrijf T. Wezelenburg Handelskwekerijen BV. Deze percelen bestaan uit open grondteelt.



Afbeelding 5 *plangebied (rode contour) en onderverdeling percelen*



Afbeelding 6 *foto open grond teelt en voormalige bedrijfswoning*



Afbeelding 7 *foto containerveld, kas en loods*



Afbeelding 8 foto open grond teelt (groene contour)

2.4 Nieuwe situatie

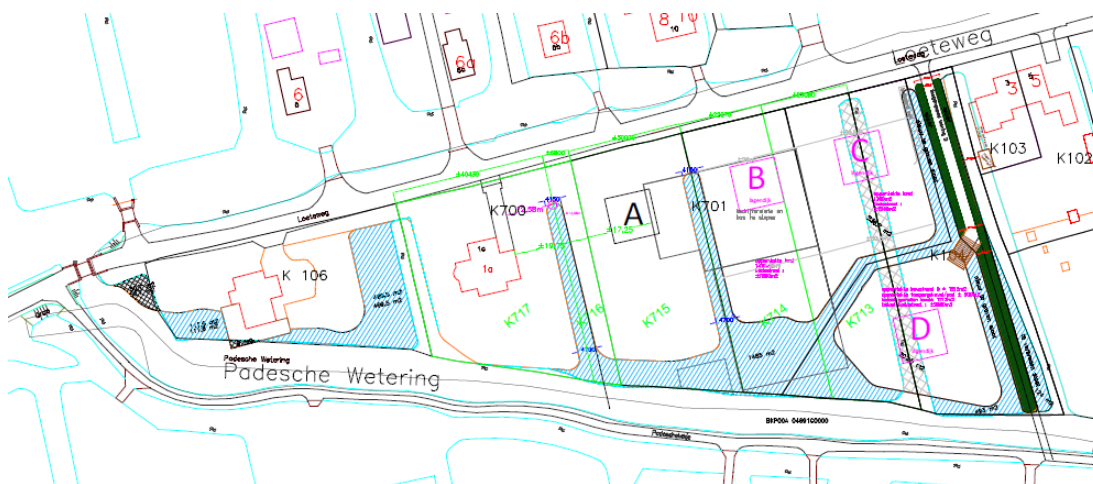
In het kader van de herstructurering van de Greenport -West is een houtskoolschets opgesteld (vastgesteld door de raad op 16 juni 2016). In deze houtskoolschets is geconcludeerd dat o.a. het gebied tussen de Loeteweg en de Padesche Wetering zich niet meer leent voor volwaardige sierteelt. Vanuit dit uitgangspunt wordt een transformatie van dit gebied voorgestaan naar wonen en watercompensatie. Dit plan speelt hierop in. Het plan bestaat uit verschillende onderdelen, waarvan voor een deel al de ruimtelijke procedures zijn doorlopen. Het betreft de volgende onderdelen:

- De bestemming van de voormalige bedrijfswoning, Loeteweg 1a, is in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp – eerste herziening' gewijzigd naar 'Wonen' (vastgesteld 13-10-2016) (blauwe contour afbeelding 5).
- Ter verbetering van de infrastructuur in het gebied is een plan ontwikkeld voor de aanleg van een nieuwe verbindingsweg tussen de Loeteweg en de Burgemeester Smitweg (doortrekken Roemer). Deze verbindingsweg zal ter hoogte van het perceel Loeteweg 2 aansluiten op de Loeteweg. Op dit perceel staat een voormalige bedrijfswoning die is aangekocht door een particulier. Om de aanleg van de weg mogelijk te maken is overeenstemming bereikt met de particulier om de woning op Loeteweg 2 te slopen en deze naast de woning op Loeteweg 1a terug te bouwen. Op 30 september 2016 is de omgevingsvergunning voor deze woning verleend (oranje contour afbeelding 5). Deze woning wordt overigens wel meegenomen in dit bestemmingsplan, zodat de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'.

De rest van het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De sierteeltgronden en de kassen en loodsen binnen de gele contour zullen worden gesaneerd. Deze gronden zijn in eigendom bij de heer Graafland (gele contour) en de heer de Heer (oranje contour).
- De heer Graafland is ook eigenaar van de kwekerij aan de overzijde van de Loeteweg, nr. 4b. Voor dit perceel is op 19 januari 2016 een wijzigingsplan vastgesteld om een agrarisch bouwvlak op het perceel op te nemen. In de toelichting is aangegeven dat als de voorgenomen bedrijfsopzet is gerealiseerd en het bedrijf zelfstandig kan functioneren een bedrijfswoning op het perceel mag worden gebouwd. Hiertoe is in het wijzigingsplan een binnenplanse afwijking opgenomen.

- Omdat het uitgangspunt van de houtskoolschets is dat de woningen juist geclusterd worden in o.a. het gebied tussen de Loeteweg en de Padesche wetering is met de heer Graafland afgesproken dat hij zijn woning niet op de Loeteweg 4b zal realiseren, maar binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Dhr heer Graafland heeft schriftelijk verklaard geen gebruik te zullen maken van de binnenplanse afwijking.
- De sierteeltgronden binnen de groene contour zijn van Wezelenburg. Deze gronden zullen ook worden gesaneerd.
- Mevrouw van Griethuizen is eigenaar van het voormalige sierteeltperceel achter de Westzijdeweg 21 en 23. Voor dit perceel is op 17 december 2013 een wijzigingsplan vastgesteld om de sierteeltbestemming te wijzigen naar een gewone agrarische bestemming. De oppervlakte van de sierteeltgronden staan voor 1,06 woningcontingent. Omdat er op dat moment geen geschikte locatie was voor de compensatiewoning is in het vaststellingsbesluit vastgelegd dat het woningcontingent in depot wordt gezet en gebruikt kan worden als er wel een geschikte locatie is. Het woningcontingent van mevrouw Griethuizen wordt nu ingezet voor het onderhavige plan.



Afbeelding 9 nieuwe situatie

Ruimtelijke kwaliteit

Volgens provinciaal beleid zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waarbij de ontwikkeling past bij de aard en schaal van het gebied.

De percelen binnen het plangebied zijn niet meer geschikt voor de sierteeltfunctie. Het zijn restpercelen die vanwege de ligging tussen een hoofdwatgang, een openbare weg en woningen niet meer interessant zijn voor schaalvergroting van andere bedrijven. Door transformatie van deze percelen vindt enerzijds sanering van bebouwing plaats en ontstaat anderzijds elders in het boom- en sierteeltgebied meer ruimte voor schaalvergroting. Woningen die verspreid in het sierteeltgebied gerealiseerd kunnen worden, worden geconcentreerd op percelen die niet meer geschikt zijn voor de sierteeltfunctie. Deze herstructurering leidt hierdoor 'per saldo' tot een versterking van de boom- en sierteeltfunctie in het gebied c.q. in de Greenport West.

Sloop van kassen met bedrijfsbebouwing zorgt er voor dat de openheid van de polder op die plekken wordt hersteld. Dit in combinatie met transformeren van de betreffende sierteeltpercelen naar grasland (weide / natuur), zorgt voor een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst.

De woningen worden op de aangewezen transformatieplekken zorgvuldig ingepast. Hiervoor is door het bureau Lagendijk Tuin- en landschapsarchitecten een ontwerp opgesteld, zie paragraaf 2.5.

2.5 Landschappelijke inpassing

Aangezien op grond van de Verordening Ruimte sprake is van transformatie dient extra aandacht te worden besteed aan de landschappelijke inpassing van de woningen. Door Lagendijk Tuin- en landschapsarchitecten is een ontwerp gemaakt waarbij uitgegaan is van de bestaande ruimtelijke structuur en kwaliteiten van het plangebied en de omgeving.

Analyse gebied/locatie

De verkaveling van het gebied is gebaseerd op een slagenverkaveling, waarbij opvalt dat de verkaveling ten noorden en zuiden van de Loeteweg niet in elkaars verlengde ligt. Dit geldt ook voor de Padeschekade die ten zuiden van het plangebied ligt. Dit is aanleiding om met de nieuwe verkaveling ook juist bewust geen aansluiting van het slotenpatroon te realiseren, behoudens de richting van de kavels. De woonhuizen langs de Loeteweg zijn divers qua grootte, kaprichting en architectuur. Daarnaast is er ook diversiteit in de voorgevelrooilijnen. Het is van belang in de nieuwe inrichting met deze gebiedskenmerken rekening te houden en deze lijn door te zetten.

De huidige situatie wordt gekenmerkt door grote loodsen met een kas en één bestaande woning. Daarnaast is er sprake van een grote oppervlakte asfaltverharding. Dit alles op de plek waar juist de breedte van het plangebied versmalt. Hierdoor wordt qua beleving de korrelgrootte nog groter. De transformatie naar woningen op royale kavels is een positieve ontwikkeling qua landschappelijke kwaliteit en zal bijdragen aan een aanzienlijke vergroening van de harde en versteende omgeving in de huidige situatie.

Uitgangspunten ontwerp

Op basis van de uitgevoerde analyse zijn de volgende ontwerpuitgangspunten opgesteld:

- Woningen langs de Loeteweg staan in lijn met de richting van de slagenverkaveling van het slagenlandschap. Het is van belang bij het plangebied aan te sluiten bij deze karakteristiek.
- De kappen van de woningen langs de Loeteweg vertonen een diversiteit te weten:
 - Haaks op de Loeteweg, parallel aan de verkavelingsstructuur;
 - Parallel aan de Loeteweg, haaks op de verkavelingsstructuur;
 - Samengestelde kap op verschillende wijzen.
- Om aan te sluiten bij de stedenbouwkundige structuur is het wenselijk bij deze diversiteit aan te sluiten.
- Slagenverkaveling van het gebied vertoont een diversiteit in kavelbreedte. De aansluiting of voortzetting van kavels aan de noordzijde van de Loeteweg is veelal niet het geval. Dit geldt ook voor de kavels ten zuiden van de Padeschekade. Deze constatering betekent dat de te introduceren nieuwe sloten juist geen aansluiting moeten hebben met de aan de andere zijde van de Loeteweg gelegen sloten. De verspringing is een karakteristiek van het landschap, dit dient te worden gerespecteerd en voortgezet.
- De rooilijnen van de bestaande woningen en gebouwen en diens architectuur vertonen een diversiteit t.o.v. elkaar. Om aan te sluiten bij deze eigenschap dient deze diversiteit ook bij de nieuw te bouwen woningen te worden voortgezet.

- De westpunt van het plangebied loopt spits toe. Dit kan een beperking betekenen, maar vooral ook kansen bieden, bijvoorbeeld voor de introductie van een waterwoning of een woning die aan het water is gebouwd. Deze lijn kan dan worden doorgezet op het perceel middels rietkragen en extra open water.
- Het gebied vormt onderdeel van het zoekgebied voor open waterberging. Dit biedt extra kansen voor landschappelijk herstel middels de (her)introductie van kavelsloten en verbreding van het bestaande water waar mogelijk.
- Het creëren van extra water heeft ook een positieve ontwikkeling voor de waterkwaliteit en de ontwikkeling van flora- en fauna van het gebied en draagt bij aan de ecologische waarde.
- Aan de oostzijde van het projectgebied is een elzenakker gewenst, dit ter afscherming van het naastgelegen perceel. Daarnaast draagt dit bij aan de coulissewerking en compartimentering van het gebied.
- Uitgangspunt is geweest royale percelen te creëren met veel vrijheden qua grootte, positie van de woning en type woning. Bij het inrichtingsplan zijn bovengenoemde ontwerputgangspunten gehanteerd.

Stedenbouwkundige uitgangspunten woningen

Voor de woningen zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- 6 meter goothoogte en 10 meter nokhoogte;
- Woningen met een kap, enkelvoudig zadeldak of samengesteld eventueel met delen plat dak gecombineerd;
- Toepassing van keramische dakpannen of riet;
- Toepassing van metselwerk eventueel in combinatie met gepotdekselde delen



Afbeelding 10 nieuwe situatie met landschappelijke inpassing

Conclusie

Naar aanleiding van de analyse van het plangebied en het opstellen van de uitgangspunten is geconcludeerd dat het goed mogelijk is een nieuwe invulling te geven aan het gebied door middel van het realiseren van vier nieuwe woningen (vijf met de vergunde woning van de heer de Heer). De stedenbouwkundige- en landschappelijke gebiedskenmerken kunnen worden samengevat met diversiteit. Dit is op vele aspecten het geval, bijvoorbeeld verkavelingsstructuur, watergangen, rooilijnen, kaptypen en oriëntatie en architectuur.

Op basis hiervan is een schetsmatig stedenbouwkundig- en landschappelijk inrichtingsplan gemaakt (afbeelding 10). Geconcludeerd kan worden dat het landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord is om met inachtneming van gestelde uitgangspunten vier nieuwe woningen te realiseren binnen het plangebied.

2.6 Verkeer en parkeren

In de parkeernota van Alphen aan de Rijn (2014) zijn de parkeernormen opgenomen. Voor een woning (duur) in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,3 pp per woning. Dit betekent dat in totaal ($5 \times 2,3 = 11,5$) 12 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op de percelen is voldoende ruimte voor 3 parkeerplaatsen per woning. De eis voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen wordt verder geborgd in de overige regels van dit bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de parkeernota.



Afbeelding 11 bestaande ontsluitingen

De percelen aan de zuidkant van de Loeteweg worden allemaal direct ontsloten op de Loeteweg. De percelen van Wezelenburg hebben al ieder een ontsluiting en de percelen van Graafland en de Heer hebben ook een ruimte ontsluiting (afbeelding 11). In de nieuwe situatie krijgt iedere woonkavel een eigen ontsluiting. De woningen die langs de Loeteweg liggen worden direct op de Loeteweg ontsloten.

Bestemmingsplan Loeteweg 1a e.o., Hazerswoude-Dorp - Toelichting

3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Het Rijk wil de ruimtelijk-economische structuur van Nederland verbeteren door te zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. Deze stedelijke regio's beschouwt het Rijk van nationale betekenis en hiermee gaat het Rijk samen met decentrale overheden aan de slag.

Onderdeel van doelstelling 1, vergroten van de concurrentiekracht, is het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat, goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. De topsectoren zijn aanwezig in heel Nederland, maar concentreren zich vooral in de stedelijke regio's van de mainports, brainport, greenports en de valleys. Daarbij gaat het ook om de Greenport Boskoop. Deze stedelijke regio's beschouwt het Rijk van nationale betekenis en hiermee gaat het Rijk samen met decentrale overheden aan de slag. Ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.

Artikel 3.1.6, lid 2 Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren heeft het rijk nog wel de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Voor de toetsing aan de ladder wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerktreding van het besluit zijn aangepast.

Conclusie

Dit plan draagt bij aan de versterking van de Greenport West en daarmee aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van de Greenport Boskoop. Daarmee voldoet het plan aan het rijksbelang voor vergroting van de concurrentiekracht van Nederland.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie – Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014 (actualisatie vastgesteld op 14 december 2016), is de provinciale Structuurvisie zoals in de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven. De VRM biedt geen vast omlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

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

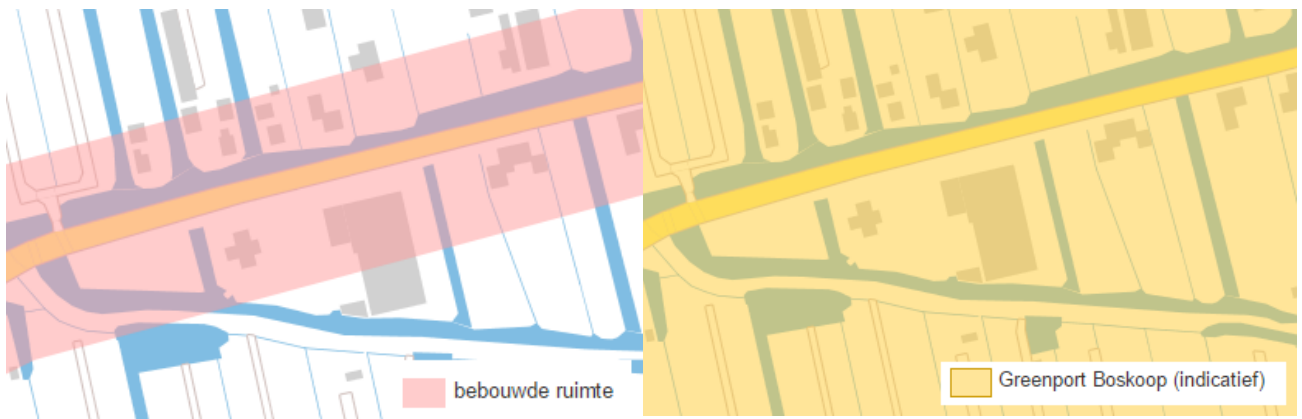
- beter benutten en opwaarderen van wat er is
- vergroten van de agglomeratiekracht
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

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

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.

- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Het sturen op ruimtelijke kwaliteit vormt een rode draad in het beleid van de provincie. Deze rode draad bepaalt in hoge mate de keuzes in de groene ruimte. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen. De kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De uitwerking hiervan op de kaart is niet uitputtend, noch uitsluitend. De kaart biedt hiermee geen oplossingen, maar is een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.



Afbeelding 13 uitsnede kwaliteitskaart Visie Ruimte en Mobiliteit.

Op de kwaliteitskaart ligt het plangebied aan de Loeteweg waarin het gebied is aangeduid met 'Beter benutten Bebouwde Ruimte' en de 'Greenport Boskoop'. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. Deze is ook opgenomen in de Verordening ruimte. Zuid-Holland kent onder de noemer greenports een aantal (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerken door hun clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen. De greenports vormen samen met het haven-industrieel complex het fundament van de Zuid-Hollandse economie. Evenals het havencomplex bevinden de greenports zich in een transitie. De provincie wil de greenports in Zuid-Holland waar mogelijk versterken en de transitie versnellen. Hierbij wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en vervlechting van het logistieke netwerk van de greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker.

Toetsing richtpunten kwaliteitskaart

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging betreft op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Het plangebied ligt in het zogenaamde gebied 'Sierteelt op veen' in een bestaand lint. De richtpunten voor het sierteeltgebied zijn:

- De structurerende watergangen (zichtsloten) worden niet gedempt en resterende windakkers blijven behouden.
- Schaalvergroting wordt gebaseerd op de historische copeverkaveling.

- Ontwikkelingen in de rand van het sierteeltgebied dragen bij aan goede overgangskwaliteit naar het omliggend veenweide- en droogmakerijenlandschap.

De richtpunten voor linten zijn:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Zoals in paragraaf 2.5 aangegeven, zijn de bestaande ruimtelijke structuur (slagenverkaveling en diversiteit in kavelbreedte) en kwaliteiten van het plangebied en de omgeving uitgangspunt geweest bij het ontwerpen van het plan. Uit de gemaakte analyse is gebleken dat de woningen een grote diversiteit vertonen qua kapvorm en ligging (rooilijn). In dit plan wordt aangesloten bij deze diversiteit. De woningen worden zorgvuldig ingepast in het landschap met behoud en zelfs versterking van de kwaliteit van het gebied. Daarnaast wordt door het plan extra kwaliteit aan het lint toegevoegd door de (her)introduktie van kavelsloten en verbreding van het bestaande water waar mogelijk. Aan de oostzijde van het plangebied wordt ook nog een elzenakker aangelegd. Dit draagt bij aan de coulissewerking en compartimentering van het gebied. Gelet op voorgaande voldoet het plan aan de richtpunten van het gebied.



Afbeelding 14 uitsnede kaart 19 kwaliteitskaart Visie Ruimte en Mobiliteit

Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waaronder een verordening. De Verordening ruimte 2014 (vastgesteld 9 juli 2014, actualisatie vastgesteld op 14 december 2016) stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

De hiervoor genoemde ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Verordening Ruimte (artikel 2.1.1). Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Toetsing ladder

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 1.1.1, lid 1 Bro wordt het volgende verstaan onder stedelijke ontwikkeling: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een stedelijke ontwikkeling is. Ook is het begrip 'woningbouwlocatie' niet nader gedefinieerd, maar op basis van jurisprudentie blijkt dat een plan voor één of enkele woningen niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling. Zo blijkt uit de uitspraak Weststellingerwerf (ABRvS 18-12-2013, 201302867/1/R4) dat het rechtstreeks bestemmen van drie woningen en het mogelijk maken van nog eens drie woningen middels een wijzigingsbevoegdheid in een bestaand lint geen stedelijke ontwikkeling is. Daarbij werd de bestaande agrarische woning omgezet naar 'Wonen'. Gelet op de kleinschalige woningbouw is de Afdeling van oordeel dat de plannen niet voorzien in een woningbouwlocatie. Toetsing aan de ladder is derhalve niet nodig.

Boom- en sierteeltgebied

De Loeteweg en omgeving zijn op kaart 3 (Teeltgebieden artikel 2.1.6) aangeduid als Boom- en sierteeltgebied. Dit gebied is primair bestemd voor bedrijven in de boom- en sierteelt sector (artikel 2.1.6, lid 1). In de toelichting van de verordening staat hoe dit artikel toegepast moet worden. Met betrekking tot bestaande en andere functies en bebouwing geldt het volgende. Uitgangspunt is dat binnen de begrenzing van het boom- en sierteeltgebied alleen boom- en sierteeltbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen worden toegelaten. Zoals gezegd is de begrenzing van het boom- en sierteeltgebied vastgelegd op kaart 3. Toch komen binnen de begrenzing van deze gebieden ook bestaande andere functies voor (niet zijnde boom- en sierteelt), vaak ook met bijbehorende bebouwing. Het kan zowel gaan om een geïsoleerde afwijkende functie als om geclusterde afwijkende functies, zoals een bebouwingslint met een menging van bedrijven, woningen en andere functies.

Vaak gaat het om situaties waarbij een ontwikkeling naar boom- en sierteelt ook in de toekomst praktisch gezien vrijwel niet mogelijk is. Het wegbestemmen en amoveren van een rechtmatig aanwezig afwijkende functie is veelal geen reële optie. Maar het kan ook gaan om een restperceel of een overhoek die toch niet benut kan worden voor boom- en sierteelt.



Afbeelding 15 uitsnede kaart 3 (teelgebieden) verordening Ruimte

Toetsing Boom- en sierteeltgebied

De Greenport regio Boskoop is een van de zes grote tuinbouwclusters van Nederland die de status van Greenport hebben. Deze Greenports vertegenwoordigen een grote economische waarde voor ons land, internationaal en een centrumpositie in de Nederlandse land- en tuinbouw. De laatste jaren heeft het gebied te lijden gehad onder de economische crisis en door de ruimtelijke beperkingen van het gebied. Een van de ruimtelijke beperkingen is het verspreid realiseren van (bedrijfs)woningen in het gebied. Hierdoor wordt de bedrijfsvoering van sierteeltbedrijven belemmerd. Het onderhavige plangebied bestaat uit enkele restpercelen die door de ligging tussen een weg, een hoofdwatgang en woningen niet meer interessant zijn voor schaalvergroting van andere bedrijven. Deze percelen zijn daardoor niet meer geschikt als sierteeltfunctie. Door herstructurering van deze percelen vindt enerzijds sanering van bebouwing plaats en ontstaat anderzijds elders in het boom- en sierteeltgebied meer ruimte voor schaalvergroting. Deze herstructurering leidt hierdoor 'per saldo' tot een versterking van de boom- en sierteeltfunctie in het gebied c.q. in de Greenport West. Op deze restpercelen kunnen clustergewijs een beperkt aantal woningen worden gerealiseerd. Dit zorgt voor een verbetering van de kwaliteit van het (sierteelt)gebied. Daarnaast is wat betreft het verbeteren van de bereikbaarheid het verlengen van de Roemer en deze verbinden met de Dijkgraafweg/Burgemeester Smitweg, een van de maatregelen. Deze verbindingsweg wordt o.a. aangelegd over het perceel Loeteweg 2. De woning die op dit perceel staat is verplaatst naar het onderhavige plangebied. Deze aanpak maakt het mogelijk financiële middelen te genereren om verbindingsweg mogelijk te maken. Als laatste wordt een bedrijfswoning die aan de overzijde van de Loeteweg kan worden gerealiseerd, verplaatst naar het onderhavige plangebied. Samenvattend zijn de volgende punten van belang:

- a. Percelen die niet meer geschikt zijn voor de sierteelt worden geherstructureerd, waardoor per saldo een verbetering voor het boom- en sierteeltgebied plaatsvindt;
- b. Er verdwijnt slechts een beperkt deel van het sierteeltgebied (8.306 m²);
- c. Onderhavige aanpak maakt het mogelijk om een beperkt aantal woningen clustergewijs te realiseren in plaats van verspreid liggende woningen in het buitengebied. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit in het gebied;

- d. de invulling is in overeenstemming met de gebiedsvisie voor de herstructurering van het gebied (herstructurering Boskoop West, waarmee de gemeenteraad heeft ingestemd);
- e. Onderhavige aanpak maakt het mogelijk om financiële middelen te genereren om de infrastructuur (de aanleg Verlengde Roemer) mogelijk te maken die dringend nodig is om de bereikbaarheid van het gebied te verbeteren en de verkeersdruk op het dorp te verlagen.

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat herstructurering en benutting van restpercelen mogelijk zijn, zonder dat de begrenzing van het boom- en sierteeltgebied op kaart 3 ter discussie staat. Hierdoor wordt voldaan aan artikel 2.6.2, lid 1. Dit geldt ook voor de eerste bedrijfswoning die wordt verplaatst. Het sierteeltbedrijf waar deze woning bij hoort is een volwaardig sierteeltbedrijf.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 2.2.1, lid 1 van de Verordening ruimte kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- 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 van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - iii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen:

- a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - ii. wegnemen van verharding,
 - iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.Hieronder valt ook Ruimtevoor-Ruimte, zie de toelichting.

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Lid 5 Afstemming op specifieke regels

- a. Voor zover in deze verordening specifieke regels zijn opgenomen ten behoeve van bepaalde typen ruimtelijke ontwikkelingen gaan die specifieke regels voor, tenzij het bepaalde in dit artikel zich daartegen niet verzet;

In dit geval gaan de specifieke regels voor sierteelt voor (artikel 2.1.6 lid 1).

Toetsing ruimtelijke kwaliteit

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is sprake van lid c 'transformeren', waardoor extra zorg nodig is ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Daarom is het plan in overleg met een landschapsdeskundige ontwikkeld, zie paragraaf 2.5. Daarbij is ook sprake van maatregelen, zoals genoemd in lid 3. In het plan worden zowel kassen, gebouwen, sierteeltgrond als verharding gesaneerd. Hiervoor in de plaats worden enkele woningen teruggebouwd. De nieuwe woningen worden zorgvuldig in het landschap ingepast. Daarbij wordt bij de inrichting van de percelen kwaliteit toegevoegd door o.a. het creëren van extra water en het realiseren van natuurvriendelijke oevers. Het plan is tevens getoetst aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (zie pagina 20 en 21).

Conclusie

Het plangebied bevat restpercelen die, door de ligging en omvang, niet meer geschikt zijn voor de sierteeltfunctie. Bedrijven in het gebied zijn niet geïnteresseerd in dergelijke percelen, waardoor deze niet voor schaalvergroting worden gebruikt. Herstructurering van deze percelen draagt bij aan de verbetering van het boom- en sierteeltgebied. De herstructurering bestaat in dit geval uit het realiseren van enkele woningen die hierdoor niet verspreid in het sierteeltgebied komen te liggen. Daarbij worden deze woningen, rekening houdend met de richtpunten van de kwaliteitskaart, landschappelijk gezien zorgvuldig ingepast. Hiervoor is door een landschapsdeskundige een plan ontwikkeld. Daarnaast wordt door verplaatsing van een woning ruimte gecreëerd voor het aanleggen van een belangrijke verbindingsweg, waardoor de infrastructuur van het gebied wordt verbeterd. Dit alles betekent dat het plan voldoet aan zowel de provinciale structuurvisie als de verordening.

Gebiedsprofiel Boskoop

De provincie Zuid-Holland maakt werk van kwaliteit in de ruimtelijke ordening. Zij wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen.

De kwaliteitskaart in de Visie ruimte en mobiliteit is hiervoor de basis. Deze kwaliteitskaart is voor een 16-tal gebieden uitgewerkt in “gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit”. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Sierteelt veenlandschap

Het perceel ligt in het op 15 juli 2014 door gedeputeerde staten vastgestelde gebiedsprofiel Boskoop. Hierin is het gebied aangeduid als ‘sierteelt op veen’. In het unieke veengebied van Boskoop wordt het landschapsbeeld al van oudsher door boomkwekerijen bepaald. De Slagenverkaveling met een halfopen karakter is kenmerkend voor deze veenontginning. In het zuiden van Boskoop is de kavelrichting oost-west en in het noorden zijn de kavels noord-zuid georiënteerd. Het gebied heeft een waterrijk karakter door de brede, steeds weer opnieuw uitgegraven kavelsloten en de vele dwarsloten. De sloten hebben harde oeverbeschoeiingen, waardoor strakke lijnen van de verkaveling worden geaccentueerd. Het veen is gevoelig voor bodemdaling en de waterbeheersing luistert nauw. Het oudste deel van het kwekersgebied is kleinschalig en er komen kenmerkende houtakkers voor. De randen van de sierteelt op het bovenland en de veel lager gelegen open droogmakerijen vormen een bijzonder contrast.

De afgelopen jaren heeft de regio gezamenlijk gewerkt aan een agenda voor de toekomst. De uitkomsten daarvan zijn ondermeer vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Regio Boskoop. De ambitie van de Structuurvisie ligt in een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving. Dit vertaalt zich naar de volgende vier belangrijke ruimtelijke transformaties:

- De schaalvergroting en modernisering van de sierteelt
- De kwalitatieve en kwantitatieve wateropgave
- Toename van logistiek en een betere bereikbaarheid
- Verbetering van de (be)leefbaarheid

De schaalvergroting en modernisering van de sierteelt

De Greenport is van nationaal belang en heeft een internationale reikwijdte en uitstraling. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) is Boskoop aangewezen als één van de zes Greenport regio's in Nederland, als ruimtelijk-economisch concentratiegebied voor de sierteelt. Om deze centrumfunctie te kunnen behouden en uit te bouwen moet het gebied fors moderniseren en is bundeling en concentratie van de sierteeltbedrijven noodzakelijk. Daarvoor is een zekere schaalvergroting nodig, maar met behoud van de identiteit. Met de Pilot Duurzaam Zuidwijk is een methodiek ontwikkeld voor deze herstructureringsopgave. Naast spelregels en kaders voor het pilotgebied, is de collectieve aanpak één van de belangrijkste uitkomsten.

De kwalitatieve en kwantitatieve wateropgave

Kenmerkend voor het veengebied is de geringe drooglegging. Hierdoor is het waterpeil weinig flexibel. In droge periodes wordt water ingelaten vanuit de Gouwe en de Oude Rijn. In hevige neerslagperiodes treedt lokaal wateroverlast op.

Ook de waterkwaliteit voldoet niet aan de normen. Een grootschalige planmatige herstructurering zou kansen bieden om het waterbeheer duurzaam in te richten. Daarbij ligt de nadruk op het vergroten van de doorstroming, het verbeteren van de waterkwaliteit en de zorg voor voldoende goed water. Slootdempingen en nieuwe bebouwing in het kader van schaalvergroting moeten dan ook volledig worden gecompenseerd.

Toename van logistiek en een betere bereikbaarheid

Investeren in de infrastructuur is onontbeerlijk voor een bereikbare Greenport. De interne ontsluitingsstructuur aan weerszijden van de Gouwe moet op orde worden gebracht, maar ook de aansluiting op de N11 en A12. Tot slot is er behoefte aan een snellere oost-west verbinding over de Gouwe, waardoor de bestaande passages kunnen worden verluwd.

Verbetering van de (be)leefbaarheid

Bij de ontwikkeling van Greenportregio Boskoop ligt de nadruk op het versterken van de leefbaarheid van het gebied. De doelstelling is om de aantrekkelijkheid van het kenmerkende, veelkleurige productielandschap van de Greenport te versterken. Dit wordt gedaan door het behouden en versterken van de huidige kwaliteiten van het gebied, het meer zichtbaar en beleefbaar maken van de Greenport en door uitbreiding van het recreatieve netwerk in de vorm van robuuste, groene verbindingen van het Bentwoud naar Reeuwijk en tussen de woonkernen, Bentwoud en het omliggende veenweidegebied.

Linten als structuurdragers

Eén van de aanvullende ambities is dat de bestaande linten moeten worden behouden. De linten zijn karakteristiek voor de opbouw van Boskoop. Ze zijn organisch gegroeid, kennen een afwisselende bebouwing, variëren in dichtheid en daarmee ook in doorzicht naar het achterliggende sierteeltgebied. Door de schaalvergroting en modernisering van het sierteeltgebied staat het karakter van de linten onder druk. De belangrijkste ambitie is het behoud van de diversiteit. Dit kan door voort te bouwen op de ontwikkelprincipes van de linten, zoals de maat en schaal, de mate van openheid en de kavelopbouw.

Conclusie

In navolging van de Pilot Duurzaam Zuidwijk, welke is opgesteld voor de Greenport Oost, is een houtskoolschets opgesteld voor de Greenport West welke door de raad van Alphen aan den Rijn op 16 juni 2016 is vastgesteld. Dit plan speelt in op deze houtskoolschets (zie ook paragraaf 3.3). Door het clusteren van (compensatie)woningen binnen het gebied dat is aangeduid als transformatiegebied voor wonen en watercompensatie wordt een bijdrage geleverd aan de herstructurering van het sierteeltgebied. Daarbij worden de bestaande structuren behouden en worden watergangen toegevoegd.

3.3 Intergemeentelijk beleid

Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop (2011)

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

De Intergemeentelijke structuurvisie is gemaakt om de ruimtelijke keuzes in samenhang te kunnen bepalen. Kernbegrippen zijn: compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid.

De ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Greenport Boskoop worden al langer beperkt door het ruimtelijke beleid in het Groene Hart. Mede daardoor is een achterstand ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten in balans met de omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn aanzienlijke investeringen in de infrastructuur nodig. Als gevolg van de aanwijzing als Greenport zal er ook schaalvergroting plaatsvinden.

De ambitie van de structuurvisie ligt in een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving. Een sterke Greenport wordt bereikt door de centrumfunctie te versterken, de eigen identiteit te versterken en door een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen. Duurzaamheid ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik: bundelen, concentreren en herstructureren. Ook moet de wateropgave structureel geregeld worden, met duurzaam waterbeheer en voldoende zoet watervoorziening.

De Greenport moet beleefbaar zijn, een uitstraling krijgen die aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied. De leefbaarheid van de omgeving wordt vergroot door verkeersoverlast te voorkomen. Daarnaast kan ook de woonfunctie worden versterkt met de ontwikkeling van de Greenport.

Door herstructurering en schaalvergroting zal de vraag naar het omzetten van bedrijfswoningen naar een woonbestemming stijgen. De op 16 juni 2016 vastgestelde houtskoolschets gaat nog iets verder door gebieden aan te wijzen waar de woningen kunnen worden geclusterd, zodat er in de rest van het gebied geen nieuwe woningen meer worden opgericht. Dit draagt bij aan de herstructurering van het gebied waarbij er meer ruimte is voor de ontwikkeling van sierteeltbedrijven.

Binnen het plangebied wordt ook de woning gebouwd die op Loeteweg 2 stond. Het perceel Loeteweg 2 is van belang bij de gewenste verbetering van de verkeerstructuur in het noordwesten van Boskoop. Dit plan bestaat uit het aanleggen van een verbindingsweg tussen de Loeteweg en de Burgemeester Smitweg (verlengde Roemer). Naast de verbetering van de infrastructuur betekent aanleg van deze weg ook het verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners. De verbindingsweg sluit ter hoogte van het perceel Loeteweg 2 aan op de Loeteweg.

Conclusie

In de structuurvisie wordt aangegeven dat herstructurering van het gebied en het verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied belangrijk is. Het onderhavige plan draagt bij aan deze doelstellingen. Door het clusteren van de woningen in een aangewezen transformatiegebied en het ruimte maken voor de aanleg van een nieuwe verbindingsweg wordt bijgedragen aan de herstructurering van het gebied. Daarmee wordt ook bijgedragen aan de leefbaarheid van de Greenport. Het plan is daarom in overeenstemming met de structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Houtskoolschets modernisering teeltareaal Greenport West

In de laatste vijf jaar heeft de tuinbouw in Nederland stevig te lijden gehad onder de economische crisis. Zo ook de Greenport Regio Boskoop. Behalve de gevolgen van de teruglopende handel en de kredietcrisis, lijdt het gebied in toenemende mate onder diverse ruimtelijke beperkingen. Denk hierbij aan de interne en externe ontsluiting, de verkavelingsstructuur en de zoetwatervoorziening. Om de centrumpositie van de Greenport regio Boskoop naar de toekomst te kunnen vasthouden en uitbouwen, moet nu met overtuiging worden gekozen voor ontwikkeling van de Greenport regio Boskoop. De ontwikkeling van de Greenport schept niet alleen het benodigde, eigentijdse ondernemersklimaat ten gunste van de huidige en toekomstige kwekers, maar dient, gezien de sterke economische betekenis van de sector in het gebied, een regionaal belang. In dit rapport wordt een houtskoolschets voor het herstructureringsplan van de Greenport West gepresenteerd. De houtskoolschets is het meest wenselijk scenario van de boomkwekerijbedrijven voor een kansrijke toekomst van de Greenport West, met een doorkijk naar de haalbaarheid ervan. De ontwikkeling van de houtskoolschets is een belangrijk onderdeel van de voorbereidingsfase voor de modernisering van het teeltareaal in Greenport West. De Houtskoolschets is op 16 juni 2016 door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn vastgesteld. In de Houtskoolschets wordt per thema ingegaan op de gewenste situatie. Hieronder wordt ingegaan op de voor dit plan relevante thema's.



Afbeelding 16 uitsnede houtskoolschets

Infrastructuur

In de huidige situatie maakt zowel het regionale woonwerkverkeer als het vrachtverkeer in de Greenport Regio Boskoop veelvuldig gebruik van de Zijde als verbindingsweg. De Zijde is tegelijkertijd ook de centrale as van de dorpskern van Boskoop. Het profiel van de weg (ontworpen als lokale verbinding), een aantal rotondes, de spoorwegovergang, de drukbezochte voetgangersoversteekplaats en de hefbrug over de (recreatieve en beroepsmatige) vaarweg de Gouwe, zorgen dat de doorstroming van het verkeer op de Zijde veel knelpunten kent. Zowel het dagelijkse woonwerkverkeer als het vrachtverkeer ondervindt hier veel, en in toenemende mate, hinder van. Bovendien ervaren de bewoners van het dorp veel overlast van het verkeer en ontstaan er regelmatig gevaarlijke situaties op en langs de overbelaste weg. Om voorgenoemde problemen te ondervangen worden diverse maatregelen voorgesteld.

Eén van de maatregelen is:

- Door de Roemer te verlengen en deze te verbinden met de Dijkgraafweg/Burgemeester Smitweg wordt de interne ontsluiting in de Greenport West geoptimaliseerd. Ook andere maatregelen, zoals bijv. het verbreden van de interne ontsluitingswegen, het realiseren van passeerstroken en maatregelen die de verkeerscirculatie beïnvloeden, kunnen hieraan een bijdrage leveren. Dit behoeft nadere uitwerking om tot een gedragen optimaal pakket aan aanvullende maatregelen te komen.

Water

Een goede kwaliteit gietwater is essentieel voor de teelten die plaatsvinden in de Greenport Regio Boskoop. Eventuele verzilting van het gietwater heeft direct effect op het landbouwkundig gebruik in het gebied. Wanneer een ondernemer investeert in modernisering van de verkaveling door kavels te verbreden en water te dempen, stelt het Hoogheemraadschap van Rijnland het verplicht ditzelfde wateroppervlak elders te compenseren. Daarnaast moet 15% compensatie plaatsvinden bij verharding van de ondergrond door bijvoorbeeld bebouwing en terreinverharding. Compenseren moet plaatsvinden binnen hetzelfde peilvak waar het oppervlaktewater gedempt is.

De Stichting Belangenbehartiging Greenport West streeft ernaar dat de watercompensatie collectief wordt opgepakt en dat de gemeente Alphen aan den Rijn hierop stuurt met haar ruimtelijke ordeningsbeleid. Door collectieve aanpak ontstaat in het gebied een meerwaarde voor wonen en recreatie, alsook voor ecologie, landschap en cultuurhistorie. In de houtskoolschets Greenport West zijn per peilgebied zoeklocatie(s) voor watercompensatie opgenomen. Bij de keuze voor deze zoeklocaties is de toekomstbestendigheid van het verkavelingspatroon een belangrijke afweging geweest. Onder andere is het gebied tussen de Loeteweg en de Padesche Wetering (peilgebieden Rietveldse Polder en Nessepolder) aangewezen als zoeklocatie. Deze zoeklocatie is tevens bestemd voor vervangend wonen (bijv. in het kader van Ruimte voor Ruimte of als schuiflocatie) en voor groenontwikkeling.

Vervangend wonen

Wat betreft het vervangend wonen geldt het volgende. Van oudsher bouwen ondernemers hun woonhuis in het lint, op de voorzijde van hun bedrijfspercelen. Door de jaren heen zijn veel van deze bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen en plattelandswoningen. Zowel de aanwezigheid van bedrijfswoningen als van burgerwoningen zorgt voor afnemende flexibiliteit voor herverkaveling en frustratie van herstructurering. Voor het duurzaam voortbestaan van de Greenport is herverkaveling eens in de zoveel jaren echter van groot belang. Om de flexibiliteit van het gebied niet verder te verkleinen, zijn de volgende afspraken onderdeel van de houtskoolschets:

- Nieuwe bedrijfswoningen of woningen die in het kader van Ruimte voor Ruimte worden gebouwd, worden niet meer op de bedrijfslocaties gebouwd, maar geclusterd in enkele hiervoor aangewezen gebieden in de Greenport West. Het betreft het gebied tussen de Loeteweg en de Padesche Wetering en op de percelen in de zuidwesthoek van de aansluiting Voorweg-Roemer.

In verband hiermee is de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste bedrijfswoning uit de bestemmingsplannen 'Sierteeltgebied' en 'Buitengebied Boskoop' geschrapt.

Conclusie

Dit plan speelt in op een aantal maatregelen die in de houtskoolschets zijn opgenomen. Wat betreft het wonen worden binnen het aangewezen transformatiegebied tussen de Loeteweg en de Padesche Wetering 4 nieuwe woningen in een cluster gerealiseerd, die daardoor niet elders in het gebied worden gerealiseerd.

Door deze woningen in het transformatiegebied te realiseren wordt het boomkwekersgebied ontzien. Dit draagt bij aan de gewenste herstructurering van de Greenport west. Een ander onderdeel van het plan is dat de woning aan de Loeteweg 2 (overzijde) ook naar het transformatiegebied wordt verplaatst. Door deze verplaatsing ontstaat ruimte voor de aanleg van de nieuwe verbindingsweg tussen De Roemer en De Dijkgraafweg/Burgemeester Smitweg. Voor het verplaatsen van de woning is op 30 september 2016 al een omgevingsvergunning verleend.

Uitvoeringsprogramma 2016 -2020 Greenport Regio Boskoop-West

Tegelijkertijd met de houtskoolschets is door de raad van Alphen aan den Rijn op 16 juni 2016 het Uitvoeringsprogramma 2016 -2020 Greenport Regio Boskoop-West vastgesteld (met uitzondering van de verlengde Roemer). Met dit uitvoeringsprogramma, dat door het bedrijfsleven en overheid samen is opgesteld, wordt concreet invulling gegeven aan de thema's Ruimte & Bereikbaarheid én Water & Duurzaamheid die op de actieagenda van de 'Economische Strategie Greenport Boskoop 2020' staan vermeld.

Ten aanzien van dit uitvoeringsprogramma geldt dat in 2014 een onderzoek is gestart om gezamenlijk met kwekers uit het gebied Greenport-West de kansen en bedreigingen in kaart te brengen. Naar aanleiding hiervan is de Houtskoolschets Greenport West ontwikkeld waarin de uitdagingen staan beschreven, oplossingen worden aangedragen en op globale wijze is verbeeld hoe het gebied zou kunnen worden ingericht om beter te functioneren. Om de gewenste ambities en maatregelen in dit westelijke deel van de Greenport regio Boskoop te realiseren is een uitvoeringsagenda opgesteld. Eén van de thema's die hierin aan de orde komt is 'Wonen'. Ten aanzien hiervan wordt het volgende gesteld.

Wonen

Een gevolg van de steeds verdergaande schaalvergroting is dat er al een flink aantal agrarische bedrijfswoningen overbodig zijn geworden. Immers, een kweker die zijn buurmans kwekerijperceel koopt, heeft doorgaans geen behoefte aan nóg een agrarische bedrijfswoning. De overtollige bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen of plattelandswoningen en kunnen daardoor belemmerend gaan werken op de bedrijfsvoering van de kwekerijen (klagers, milieuwetgeving). Daarom is een aantal maatregelen gewenst en nodig om te voorkomen dat er meer agrarische woningen bij komen en te voorzien in een verplaatsingsmogelijkheid. Concreet gelden de volgende uitgangspunten en te nemen maatregelen:

- a. In het teeltgebied is een overschot aan agrarische bedrijfswoningen. Deze woningen vormen soms een belemmering om tot schaalvergroting te komen.
- b. Het toevoegen van agrarische bedrijfswoningen in het productiegebied is niet wenselijk, alhoewel bestaande rechten uiteraard gerespecteerd dienen te worden.

Maatregelen

- a. De gemeente wijst locaties aan waar agrarische bedrijfswoningen die verplaatst moeten worden, kunnen worden herbouwd.
- b. De gemeente hanteert een saldo 0 bepaling voor agrarische bedrijfswoningen in het sierteeltgebied (behoudens bestaande rechten).

Conclusie

Voor de uitvoering van de verschillende onderdelen van het programma zijn bedrijfsleven, Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente verantwoordelijk. In de Houtskoolschets is het gebied tussen de Padesche Wetering en de Loeteweg aangewezen als transformatiegebied wonen en watercompensatie. Dit is overgenomen in het uitvoeringsprogramma. Het onderhavige plan past hiermee in het uitvoeringsprogramma.

Samengestelde structuurvisie Rijnwoude 2020 (2008)

Op grond van de Wro zijn gemeenten verplicht om voor hun grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen. De voormalige gemeente Rijnwoude heeft ervoor gekozen om de bestaande visies te bundelen en in één document op te nemen. De samengestelde structuurvisie bestaat uit de volgende documenten: Structuurvisie Rijnwoude 2020, Van droom naar daad (2005) en de Transformatievisie Oude Rijnzone (2007) en is op 11 december 2008 door de raad van de voormalige gemeente Rijnwoude vastgesteld.

De hoofdkeuzen uit de Structuurvisie Rijnwoude 2020 zijn nog steeds actueel. Ook na de herindeling met de gemeenten Alphen aan den Rijn en Boskoop. De hoofdkeuzen zijn:

1. Rijnwoude 'Dorpen tussen steden' - versterken dorps kwaliteiten en niet (visueel) vastgroeien aan de nabijgelegen stedelijke gebieden en Ontwikkelen Oude Rijnzone vanuit kwaliteiten;
2. Rijnwoude een complete, leefbare gemeente van subregionaal niveau - versterking van het bestaande voorzieningencentrum, Hazerswoude-Rijndijk als hoofdvoorzieningencentrum Rijnwoude, versterken structuur Hazerswoude-Dorp en Benthuizen aan het Bentwoud;
3. Verschil ontwikkelingsmogelijkheden 'grasland' en 'akkerland' - behouden en versterken van graslandschap en geleidelijke transformatie akkerland.

Wat betreft het sierteeltgebied is aangegeven dat in toenemende mate behoefte bestaat aan het bouwen van kassen op de sierteeltlocaties. Daarom wordt er gestuurd op de concentratie van de sierteeltgebieden. In dit kader is het sierteeltgebied aangewezen als boomteeltconcentratiegebied. Door het verhogen van de 'groene waarde' in het gebied wordt gewaarborgd dat de kwaliteit van dit gebied behouden blijft. Het beter toegankelijk maken van het gebied voor wandel- en fietsrecreatie draagt bijvoorbeeld bij aan de her- en erkenning van de waarden.

Conclusie

De Samengestelde Structuurvisie Rijnwoude 2020 biedt geen concrete uitgangspunten die voor onderhavig initiatief van belang zijn. Van belang is dat het plan bijdraagt aan de leefbaarheid van de gemeente. Het clustergewijs realiseren van enkele (compensatie)woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling is daarom in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4. Onderzoeken

4.1 Bodem

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

Onderzoek

Door het bureau AV-Consulting is op 22 januari 2016, aangepast 31 mei 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd dient te worden. De hypothese “verdacht terrein” kan op basis van de gemeten concentraties in de grond en grondwater aangenomen worden. In de bovengrond zijn achtergrondwaarde-overschrijdingen voor de parameters koper, kwik, lood, molybdeen, minerale olie, som DDD en som Drins aangetroffen. In de ondergrond zijn achtergrondwaarde-overschrijdingen voor de parameters kwik, lood, molybdeen en PAK aangetroffen. In het grondwater is een streefwaarde-overschrijding voor de parameters barium en zink aangetroffen. Tijdens het veldwerk zijn geen bijmengingen aangetroffen, welke deze verontreinigingen kunnen verklaren. Formeel gezien kan de bodem van de onderzoekslocatie niet als multifunctioneel worden beschouwd. Gelet op de aard en mate van de verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, danwel een bestemmingsplanwijziging.

Indien grond van deze locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring) gevraagd.

Conclusie

Op basis van het verkennend onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit de bouw van de woningen niet zal belemmeren.

4.2 Geluid

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

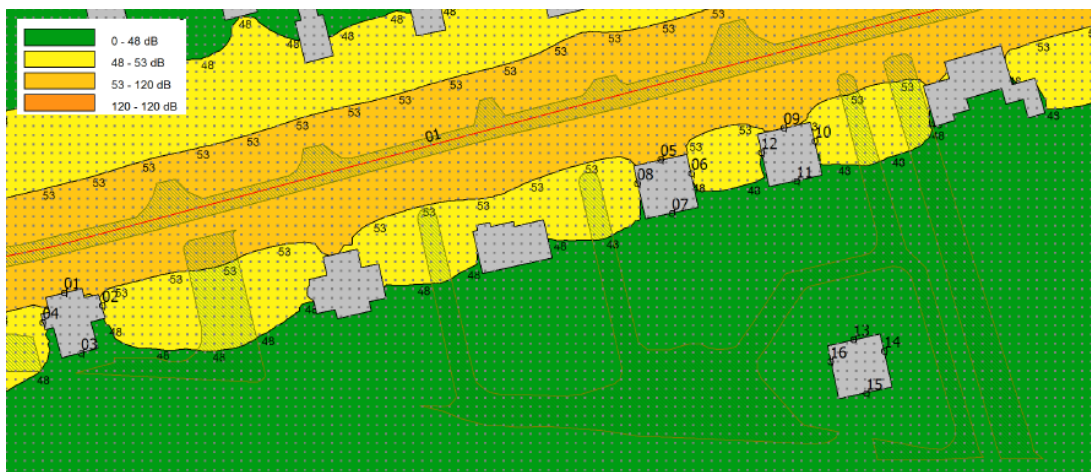
In de nabijheid van het perceel liggen geen spoorwegen. Voor het plangebied is verkeerslawaai het enige aspect van milieuhinder dat speelt aangezien er geen lawaaiproducerende bedrijven in de nabijheid gevestigd zijn.

Onderzoek AV-consulting

Wat betreft verkeerslawaai is door het bureau AV-consulting een akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. 3 maart 2017 (Rapport 20100113-20150274). De te bebouwen percelen zijn gelegen binnen de zone van de Loeteweg. De meest westelijke woning ligt tevens binnen de zone van de Voorweg en de Roemer. Op de wegen geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. Vanwege de relatief grote afstand tot de Voorweg en de Roemer is de invloed van deze wegen op de geluidsbelasting echter verwaarloosbaar. De percelen naast Loeteweg 1a liggen dermate ver weg van Voorweg/Roemer (≥ 200 m) dat de voorkeurswaarde Wet geluidhinder niet kan worden overschreden. Deze wegen zijn derhalve in het onderzoek niet beschouwd. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Hazerswoude (buitenstedelijk gebied).

Gelet op de Wet geluidhinder dient voor het berekenen van de geluidsbelasting van een weg uitgegaan te worden van een maatgevende geluidsintensiteit. Dat wil zeggen een etmaalintensiteit zoals die binnen 10 jaar wordt verwacht. Voor het nieuwe onderzoek zijn de benodigde verkeersgegevens verkregen via de Omgevingsdienst Midden-Holland. De gegevens zijn afkomstig uit het regionale verkeersmodel. Het betreft verkeersgegevens voor het jaar 2026. Het is daarom niet nodig om de intensiteiten verder op te hogen met een groeipercentage om ze door te rekenen naar het jaar 2016.

Uit de berekeningen van het nieuwe onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Loeteweg, na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110 Wet geluidhinder, op de westelijke woning en woning B en C hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er wordt wel voldaan aan de hoogst toelaatbare gevelbelasting van 53 dB. Er dient een hogere grenswaarde aangevraagd te worden bij het college van Burgemeester en Wethouders. Daarnaast dient er in het kader van het Bouwbesluit een onderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de gevels van de woningen.



4.3 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

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

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

Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan de Rijn

Op 21 april 2016 is de Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan de Rijn 2016-2020 vastgesteld. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. Hieraan wordt invulling gegeven door geen nieuwe kwetsbare objecten toe te staan in de directe nabijheid van reeds aanwezige risicobronnen en de vestiging van nieuwe risicobronnen alleen toe te staan op locaties waar dit veilig kan. Als risicobronnen gelden alle transportmodaliteiten waarlangs vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt ((spoor-, water-)wegen en buisleidingen) en bedrijven met opslag en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Naast de risiconormen vanuit de rijksoverheid laat de wet- en regelgeving ook ruimte aan gemeenten en provincies om eigen, op lokale situatie afgestemde, veiligheidsambities te formuleren. Dit om de noodzakelijke afwegingen van de belangen in een gebied mogelijk te maken.

De veiligheidsambities van de gemeente Alphen aan den Rijn zijn:

- **Vestiging nieuwe risicovolle bedrijven alleen op daartoe aangewezen locaties**
Het is de ambitie om nieuwe risicovolle bedrijven (agro-gerelateerd) alleen toe te staan op het ITC/PCT terrein (Hazerswoude-Dorp). Daarnaast wordt de mogelijkheid opgehouden voor de vestiging van risicovolle bedrijven op de eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein Prinsenschouw.

- **Routing gevaarlijke stoffen actualiseren**

De ambitie is om de systematiek van routeren en ontheffen te vereenvoudigen. Daarom zal als eerste optie worden onderzocht om de routing te laten vervallen en terug te vallen op de basisregels van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze optie heeft de voorkeur omdat het leidt tot veel minder administratieve lasten aan zowel de kant van de aanvrager als het bevoegd gezag en omdat de systematiek van routeren en ontheffen veelal niets bijdraagt aan het verhogen van de veiligheid.

- **Ambities per bedrijventerrein**

In deze beleidsvisie wordt wat betreft Bevi bedrijven verwezen naar de 'Beleidsnotitie Bedrijventerreinen Alphen aan den Rijn 2010-2020'. Het blijkt dat het beleid uit deze beleidsvisie niet voldoende flexibiliteit biedt en op een aantal punten geactualiseerd moet worden. Door ambities per bedrijventerrein op te stellen wordt meer duidelijkheid gegeven over de mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven en kwetsbare objecten/verminderd zelfredzame groepen. Per bedrijventerrein zal daarom een planologisch kader worden opgesteld.

- **Zeer kwetsbare groepen worden extra beschermd**

Onder 'zeer kwetsbare groepen' wordt verstaan: personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen, door leeftijd of door detentie niet in staat zijn om zichzelf zonder daadwerkelijke hulp van buitenaf binnen korte tijd in veiligheid te brengen. Het gaat hier bijvoorbeeld om: basisscholen, kinderdagverblijven, detentiecentra, verzorgingstehuizen, opvang gehandicapten. Het verblijf van deze groepen nabij risicobronnen is niet wenselijk. Dit wordt geborgd in bestemmingsplannen.

- **Aandacht hulpverlening**

Bij een calamiteit is het zaak om de effecten zoveel mogelijk te beheersen (bestrijdbaarheid). Uitgangspunt is dat de adviezen van de Veiligheidsregio in het kader van externe veiligheid bij ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen zoveel als redelijkerwijs mogelijk is worden overgenomen. Belangrijk onderdeel hierbij is het delen van data die relevant zijn voor de bestrijdbaarheid tussen gemeente, Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio om in een zo vroeg mogelijk stadium eventuele problemen in de hulpverlening te kunnen tackelen.

- **EV borgen binnen gemeentelijke organisatie**

De belangrijkste sturingsmogelijkheden van de gemeente voor EV zitten in de besluiten over omgevingsvergunningen en ruimtelijke plannen. Dat begint met het zo vroeg mogelijk in het proces signaleren of EV een rol speelt bij de vergunningverlening/ruimtelijk proces. De 'signaleringskaart' zoals opgenomen in Geoweb kan gebruikt worden om te signaleren of EV een rol speelt of niet. Voor de borging van EV in de gemeentelijke organisatie wordt aansluiting gezocht bij het kwaliteitssorgsysteem van de gemeente en de werkinstructies die hierbij horen.

In de beleidsvisie worden de planologische kaders verder uitgewerkt waarmee een aantal ambities praktisch toepasbaar wordt gemaakt. Deze kaders kunnen gebruikt worden bij ruimtelijke procedures en bij de vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende risicobronnen: wegen, buisleidingen en inrichtingen.

Conclusie

Aangezien nabij het plangebied geen EV relevante bedrijven en geen EV relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor liggen is het realiseren van de woningen niet bezwaarlijk.

4.4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

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

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

Conclusie

Het plan betreft het realiseren van 5 (waarvan 1 al vergund) woningen. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies zoals woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009).

Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Beoordeling

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen. Naast het plangebied zijn boomkwekerijen/sierteeltbedrijven gelegen. Op grond van de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt een richtafstand van 10 meter gemeten vanaf bedrijfsgebouwen/kassen tot de woning. Binnen 10 meter gemeten vanaf de woningen ligt alleen nog het bedrijfsgebouw en de kassen die op de locatie zelf staat. De bebouwing zullen binnen afzienbare tijd worden gesloopt aangezien de sierteeltlocatie geheel wordt gesaneerd. In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen gelegen waarmee rekening hoeft te worden gehouden.

Invloed plan op de omliggende bedrijven

Aan de zuidkant van het plangebied liggen, aan de andere kant van de Padesche Wetering, diverse sierteeltbedrijven. De afstand tussen het plangebied en de sierteeltpercelen ligt tussen de 20 en 40 meter. Aan de overkant van de Loeteweg liggen ook nog sierteeltbedrijven. Deze liggen op ruim 40 meter afstand.

Gewasbeschermingsmiddelen

Bij sier- en boomteelt kan gebruik worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Via verdamping en verwaaiing komt een groot deel van de gewasbeschermingsmiddelen in de lucht terecht. Dit is atmosferische verspreiding ('drift') van gewasbeschermingsmiddelen. Mensen die wonen in de omgeving van open teeltgronden lopen hierdoor mogelijk gezondheidsrisico's. Om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied dient voldoende afstand te worden aangehouden tot de sier- en boomteeltgronden. In het algemeen wordt een afstand van 50 meter voldoende geacht. Bij een kleinere afstand geldt een verzwaarde motivatieplicht.

De gronden waarop de woningen worden gebouwd worden nu nog gebruikt voor de sierteelt. Deze gronden worden net als het bedrijfsgebouw en de kassen gesaneerd, waardoor op de locatie zelf geen gewasbeschermingsmiddelen meer worden gebruikt. Ten oosten van het plangebied liggen 2 burgerwoningen. De voormalige bedrijfswoning op het perceel, Loeteweg 1a, heeft inmiddels een woonbestemming. De achtergelegen bedrijven liggen op een afstand tussen de 20 en 40 meter van de nieuwe woningen. Tussen de bedrijven en de woningen ligt ook nog een wetering (Padesche Wetering) met daartussen een pad. De afstand is hierdoor voldoende. Vanuit gewasbeschermingsmiddelen vormen de woningen geen belemmering voor de omliggende bedrijven. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor het plan.

4.6 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r. aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet een m.e.r.(beoordeling) nodig is.

Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op (een) activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarde vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer omvat. De voorgenomen verplaatsing van één woning in dit plan ligt onder de (indicatieve) plandrempel. Er kan daarom volstaan worden met een vormvrij m.e.r.-beoordeling.

Bij het uitvoeren van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden de selectiecriteria van de Europese richtlijn gevolgd. De criteria van bijlage III van de richtlijn omvatten:

- de kenmerken van het project, onder andere omvang en cumulatie:
Het plangebied is van geringe omvang, het betreft de bouw van 4 compensatiewoningen die anders elders in het gebied zouden worden gerealiseerd. Er is ook geen sprake van cumulatie, waardoor de verkeersaantrekkende werking gelijk blijft.
- de plaats van het project, de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid van de omgeving;
Het plangebied ligt in een sierteeltgebied en niet binnen het invloedsgebied van een beschermd Natura 2000-gebied of anderszins beschermd gebied. Ook is geen sprake van een archeologisch of cultuurhistorisch waardevol gebied.
- Kenmerken van de potentiële effecten, mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid.
Het plan heeft, gezien de kleinschaligheid, geen negatief effect op de omgeving en het effect is ook niet onomkeerbaar.

Conclusie

Het plan heeft, gelet op voorgaande, geen negatief effect op het milieu.

4.7 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de wet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna.

Ter bescherming van de Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Onderzoek

Door het bureau Duijvenboden Natuur is op 4 januari 2016 een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Om in beeld te brengen welke beschermde soorten mogelijk in het projectgebied voorkomen is de volgende onderzoeksinspanning verricht:

- Literatuuronderzoek: Het literatuuronderzoek bestaat uit het raadplegen van diverse bronnen met verspreidingsinformatie van soorten. Ook is de ligging van het projectgebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden bepaald.
- Veldonderzoek: Tijdens het veldbezoek is een algemene potentiebepaling uitgevoerd, zodat informatie verkregen wordt over de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Ook is gericht gezocht naar beschermde soorten (op basis van ecologische kennis van beschermde soorten) waarbij gebruik is gemaakt van hulpmiddelen zoals een verrekijker.

Natuurbeschermingswet

Het projectgebied ligt hemelsbreed op circa 5,5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied 'De Wilck'. De afstand in relatie met de geplande werkzaamheden, geven geen aanleiding om een negatief effect op dit Natura 2000-gebied te veronderstellen.

Het plangebied is ook niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur), de strategische reservering natuur en het provinciaal weidevogelgebied. Het provinciaal beleid vormt dus geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Flora- en fauna

Om overtreding van de Ff-wet te voorkomen, adviseert DNatuur het volgende:

- Als in de watergang gewerkt wordt (en dus niet 'in het droge') bijvoorbeeld in geval van demping van water of het zetten van beschoeiing, geldt het volgende:
Laat een deskundige nader onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van bittervoorn, kleine modderkruiper en platte schijfhoren. Voor bittervoorn en kleine modderkruiper is één bezoek in april t/m oktober voldoende om de aanwezigheid vast te stellen of uit te sluiten. De aan- of afwezigheid van platte schijfhoren kan het beste van juni t/m augustus worden onderzocht. Indien geen van de genoemde soorten wordt aangetroffen, kunnen de werkzaamheden onverhinderd doorgang vinden. Indien een beschermde soort wel wordt aangetroffen kan een EWP (ecologisch werkprotocol) mogelijk voorkomen dat ontheffing aangevraagd dient te worden.
- Indien er werkzaamheden aan gebouwen met dakpannen verricht worden, dient nader vleermuisonderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek omvat minimaal 4 bezoeken tussen mei en oktober.
- Verricht de werkzaamheden buiten het broedseizoen om verstoring van broedvogels te voorkomen. Het is ook mogelijk om de aanwezige groenelementen, zoals hagen en boompjes te verwijderen voor aanvang van het broedseizoen zodat broedende vogels voorkomen worden. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli. Neem bij twijfel contact op met een ecooloog.
- Voorkom ondiepe waterplassen, hopen met vergraafbaar zand en hopen met stobben (boomstronken) in en rond de directe omgeving van het bouwterrein.

Daarnaast geldt altijd de *zorgplicht*, die zegt dat dieren niet onnodig mogen worden verstoord of gedood. Het is verstandig de aannemer hiervan op de hoogte te stellen en bij een vermoeden van mogelijk overtreden van de Flora- en faunawet tijdens de werkzaamheden een ecooloog om advies te vragen.

Aanvullend onderzoek

In aanvulling op de quickscan heeft het bureau Habitus Natuur & Landschap d.d. 26-09-2016 aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van bittervoorn, kleine modderkruiper en platte schijfhoren. Uit de eerder uitgevoerde quickscan is gebleken dat de te dempen watergangen geschikt zijn voor de kleine modderkruiper, bittervoorn en platte schijfhoren.

Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van een RAVON-schepnet. Er is één bezoek uitgevoerd op donderdag 8 september 2016. Hierbij zijn de watergangen vanaf de oever bevestigd. Daarnaast is er gekeken of er voldoende alternatief (en bereikbaar) leefgebied is in de directe omgeving om vast te stellen welke impact de voorgenomen maatregelen hebben op de beschermde soorten. Alle watergangen in het projectgebied zijn bevestigd.

Resultaten

Van de beschermde soorten zijn kleine modderkruiper (tabel 2 van de Flora en Faunawet) en platte schijfhoren (beide tabel 3) aangetroffen in het projectgebied. Deze soorten zijn echter niet aangetroffen in de te dempen delen. Naast de eerder genoemde soorten zijn ook bastaardkikker en kleine watersalamander aangetroffen (beide tabel 1). Allereerst zijn de te dempen slootdelen geïnventariseerd. Dit betreft één kavelsloot en een gedeelte van een andere sloot aan de westkant van het projectgebied. De te dempen kavelsloot is volledig beschoeid en ligt tussen kassen en een akker. Deze sloot was volledig dichtgegroeid met kroos en bovendien erg ondiep.

Volgens de eigenaar van de naastgelegen kassen is hier al lang niet meer geschoond. Hier zijn geen beschermde soorten gevangen. Er werden meerdere niet-beschermde soorten gevangen waaronder zeelt. De sloot staat wel in verbinding met een uitgebreid slotenstelsel. In het tweede slootdeel wat gedempt wordt, betrof de vangst enkele zeelten en tiendoornige stekelbaarzen. Daarna is er geïnventariseerd in naastgelegen sloten, die in verbinding staan met de te dempen sloot(gedeelten). Hier zijn meer soorten gevangen, waaronder enkele beschermde. Er zijn onder andere 5 kleine modderkruipers en enkele platte schijfhorens gevangen. Ook zijn hier 2 juveniele kleine watersalamanders gevangen en tientallen groene kikkers. Bij een aantal adulte groene kikkers is vastgesteld dat het gaat om bastaardkikkers. Daarnaast zijn er diversie niet-beschermde soorten gevangen zoals tientallen juveniele zeelten, enkele grote spinnende watertorren, een tuimelaar (soort waterroofkever), enkele tiendoornige stekelbaarzen en tientallen onderwaterslakjes (draaikolkschijfhoren, gekielde schijfhoren, gewone poelslak).

Conclusie

De conclusie van de quickscan is dat er geen onderzoek naar vleermuizen hoeft plaats te vinden. Dit omdat de te slopen loods geen dakpannen heeft. In de quickscan is er vanuit gegaan dat er geen werkzaamheden zouden plaatsvinden in de bestaande watergangen. Daarnaast zou de verbinding met de bestaande watergang pas worden gemaakt op het moment dat de nieuwe watergangen klaar zijn. Op deze manier zouden geen dieren worden verstoord in de bestaande watergang. Omdat het plangebied nu groter is geworden en er meer werkzaamheden in het water worden uitgevoerd is aanvullend onderzoek uitgevoerd in de betreffende watergangen. Conclusie van het aanvullend onderzoek is dat Bittervoorn niet aanwezig is in het gebied. De Kleine modderkruiper en platte schijfhoren zijn wel aangetroffen in het gebied.

Deze zijn echter uitsluitend aanwezig in de gedeelten die niet gedempt worden. Er is daarom bij het dempen van de watergangen geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. In het kader van de zorgplicht wordt aanbevolen om de te dempen sloot eerst in te dammen en leeg te laten vissen. Ook kan invulling worden gegeven aan de zorgplicht door bij het dempen de bagger vooruit te stuwen en richting open water te werken.

4.8 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

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 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 en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap 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 bv. 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. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland 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 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 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.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Het plangebied wordt in de huidige situatie grotendeels bedrijfsmatig gebruikt. De totale bestaande verharding is 2526 m². In de nieuwe situatie word de meeste verharding verwijderd en worden alleen woningen teruggebouwd. In de nieuwe situatie zal nog ongeveer 1000 m² van het plangebied verhard zijn. Dit betekent een aanzienlijke afname. Daarnaast wordt er in het plangebied water gedempt, maar vooral ook water extra gegraven. Er wordt 2243 m² extra water gegraven. Dit is een positieve ontwikkeling voor de waterhuishouding in het gebied. Op 30 november 2016 is de digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met het plan mogelijk waterbelangen gemoeid zijn. Het plan wordt daarom voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

Conclusie

Door het plan neemt de verharding in het gebied aanzienlijk af en wordt er extra water gegraven. Het plan heeft hierdoor een positief effect op de op de waterhuishouding in het gebied. Het plan wordt nog wel voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

4.9 Cultuurhistorie en Archeologie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot).

Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

Beoordeling

In het bestemmingsplan 'Siersteeltgebied' is daar waar sprake is van een archeologische verwachtingswaarde een dubbelbestemming opgenomen. Op de onderhavige locatie is deze dubbelbestemming niet opgenomen. Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de voormalige gemeente Rijnwoude is te zien dat het plangebied ligt in het gebied met 'Waarde archeologie 3. Archeologisch onderzoek is dan noodzakelijk bij werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 1000m² en dieper dan 30cm.



Afbeelding 18 archeologische verwachtingskaart

Conclusie

Het plan bestaat uit het realiseren van 4 woningen en het verplaatsen van een bestaande woning (voor deze laatste is al omgevingsvergunning verleend). De woningen krijgen in totaal geen grotere oppervlaktemaat dan 1000 m². Daarnaast is op de locatie geen dubbelbestemming opgenomen. Om die reden is het niet noodzakelijk dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Hoofdopzet

Verbeelding

De bestemming van de percelen wordt gewijzigd van 'Agrarisch - Sierteelt' naar 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt met een maatvoeringsaanduiding opgenomen hoeveel woningen er mogen binnen de bestemming. De watergangen binnen het plangebied worden bestemd als 'Water'. Zo wordt gegarandeerd dat dit water wordt aangelegd en in stand blijft.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5, 6, 7 en 8) bevat de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 9 en 10) bevat de overgangs- en slotregels.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de Stichting hebben een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van de kosten is geregeld. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is naar de volgende vooroverleginstanties verzonden:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Veiligheidsregio Hollands Midden;
4. Gasunie.

Alle vooroverleginstanties hebben gereageerd en aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben en een positief advies te geven.

Inspraak

Op 8 december 2016 is door initiatiefnemer, de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst konden de omwonenden de plannen inzien en vragen stellen aan de initiatiefnemer en de gemeente. Enkele omwonenden hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het plan in te zien. Deze omwonenden zijn met name benieuwd naar de herstructurering van de Loeteweg en vinden het plan een verbetering voor het gebied.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijzen indienen.

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



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaaandenrijn.nl

www.alphenaaandenrijn.nl