

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT	Weegbree Boskoop
STATUS	versie 1.4
PROJECTNUMMER	18326
DATUM	27 november 2019
AUTEUR	T.J. de Baare BSc
CONTROLE	drs. I.M. Dias



## COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

085 – 744 08 37

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
1 Inleiding	5
1.1 Leeswijzer.	5
2 Planbeschrijving	6
2.1 Projectlocatie	6
2.2 Projectplan	7
2.3 Vigerend bestemmingsplan	8
3 Ruimtelijk beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	12
3.2.2 Programma Ruimte	15
3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland	16
3.2.4 Regionale Woonagenda 2017	17
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Structuurplan Boskoop 2015	18
3.3.2 Visie Boskoop 2017	18
3.3.3 Woonvisie Alphen aan den Rijn (uit 2017)	19
3.3.4 Dorpsvisies 7 dorpen 2019	20
3.3.5 Actieprogramma Duurzaamheid 2017 – 2020	21
4 Ruimtelijke aspecten	22
4.1 Planologie	22
4.2 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten	22
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)	25
5 Milieu- en omgevingsaspecten	28
5.1 Bedrijven en milieuzonering	28
5.2 Externe veiligheid	29
5.3 Bodem (milieukundig)	31
5.4 Geluid	32
5.5 Luchtkwaliteit	32
5.6 Ecologie	33
5.7 Mer-beoordeling	35
6 Beschrijving economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	36

## **Bijlagen**

- 1 Verkennend bodemonderzoek
- 2 Aanvullend bodemonderzoek
- 3 Quicksan flora en fauna
- 4 Stikstofdepositie
- 5 Aanmeldnotitie m.e.r.



# 1 Inleiding

In opdracht van Vink Bouw heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een vijftien comfortwoningen ter plaatse van Klaverblad 80 te Boskoop met bijbehorende parkeervoorzieningen.

De beoogde woonfunctie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Boskoop Dorp' en derhalve dient voor deze ontwikkeling een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

## 1.1 Leeswijzer.

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 betreft de inleiding;
- Hoofdstuk 2 betreft de planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3 betreft het ruimtelijk beleid;
- Hoofdstuk 4 betreft de ruimtelijke aspecten;
- Hoofdstuk 5 betreft de milieu- en omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 6 betreft de beschrijving van de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7 betreft de conclusie.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Klaverblad 80 te Boskoop. De directe omgeving van de projectlocatie bestaat uit woningen. Ten zuiden grenst de projectlocatie aan de Weegbree, ten westen aan de Beemd en ten noorden aan het Klaverblad. Voor de gehele buurt waartoe de projectlocatie behoort geldt een 30 km/u zone.

figuur 1. luchtfoto projectlocatie



Kadastraal is de projectlocatie bekend onder sectie D nummer 3227 van de kadastrale gemeente Boskoop.

figuur 2. luchtfoto projectlocatie





## 2.2 Projectplan

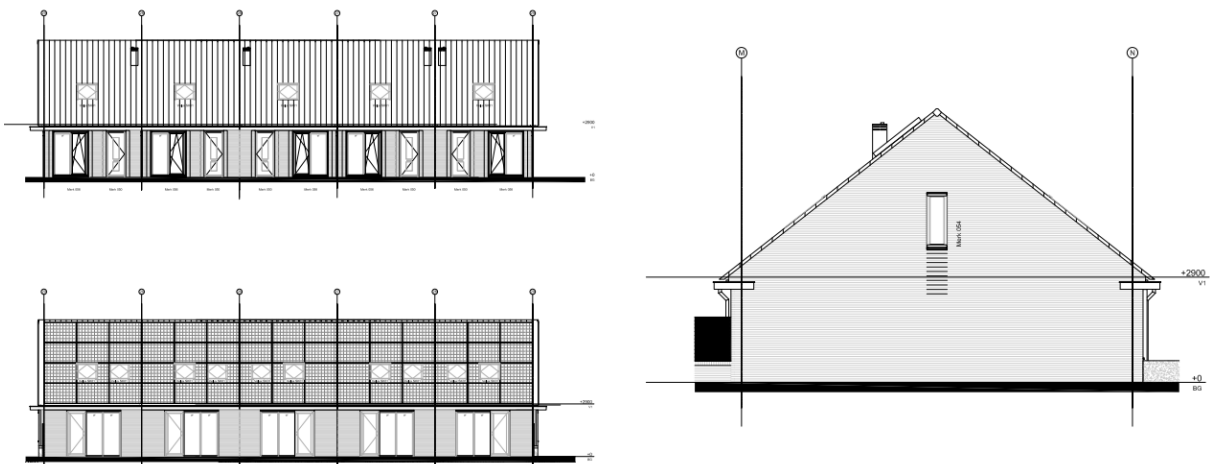
Ter plaatse van de projectlocatie heeft in het verleden de basisschool 'Ichtusschool' gestaan. Sinds 2013 maakt deze basisschool onderdeel uit van de 'Brede School' en is het oude schoolgebouw gesloopt. De grond ter plaatse is op dit moment braakliggend en is in gebruik als trap/spelveld.

Het beoogd initiatief bestaat uit de realisatie van vijftien comfortwoningen, verdeeld over drie blokken. Blok 1 (bouwnummers 1 t/m 4) bestaat uit vier comfortwoningen. Blok 2 (bouwnummers 5 t/m10) bestaat uit de realisatie van zes woningen en blok 3 (bouwnummers 11 t/m 15) bestaat uit vijf comfortwoningen. De woningen worden twee-laags gerealiseerd. Het middenterrein van de woningblokken is ingericht voor 28 parkeerplaatsen.

figuur 3. Projectplan



figuur 4. Gevels comfortwoningen



## 2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Boskoop Dorp", vastgesteld op 2 februari 2011. Op 31 oktober 2012 is het bestemmingsplan "Actualisatie Boskoop – Dorp 2010" vastgesteld. De projectlocatie heeft de bestemming 'maatschappelijk'. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen en geldt een maximum bouw- en goothoogte van 6 meter. Het maximum bebouwingspercentage van het terrein bedraagt 80%. Op basis van het "Parapluplan Archeologie", in ontwerp sinds 16 oktober 2018, kent de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 6'. Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren", vastgesteld op 21 september 2017.

figuur 5. uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl)



Binnen de bestemming 'maatschappelijk' gelden op basis van het vigerende bestemmingsplan de volgende regels:

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- maatschappelijke voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - scouting' voor een scoutingterrein;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Bedrijfsgebouwen en -woningen

Bedrijfsgebouwen en dienstwoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
- goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- bebouwingspercentage maximaal de op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage;
- inhoud van de dienstwoning maximaal 1.000 m<sup>3</sup>.

#### 14.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de dienstwoning, met dien verstande, dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van de dienstwoning mogen worden gebouwd, mits:



1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
  2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
  3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van de bedrijfswoning de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
  4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
- b. gezamenlijke oppervlakte per dienstwoning maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- c. goothoogte is:
1. bij een inpandige dienstwoning maximaal 3 m;
  2. bij een niet-inpandige dienstwoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
- d. bouwhoogte is:
1. bij een inpandige dienstwoning maximaal 6 m;
  2. bij een niet-inpandige dienstwoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

#### 14.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

- a. bij erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m;
- b. bij erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - scouting bij lichtmasten maximaal 6 m;
- d. bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 m.

### Toetsing beoogd initiatief

Het beoogd initiatief bestaat uit de realisatie van vijftien comfortwoningen ter plaatse van de projectlocatie. De beoogde woonfunctie is ter plaatse van de projectlocatie niet toegestaan en derhalve is het voorgenomen initiatief strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Boskoop Dorp'. Gezien de strijdigheid dient een planologische procedure doorlopen te worden.

Om de beoogde ontwikkeling te realiseren wordt er gebruik gemaakt van de omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan zoals benoemd in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De procedure dient te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende rapportage bevat deze ruimtelijke onderbouwing.

## 3 Ruimtelijk beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

#### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

### 3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

#### Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

#### Relatie tot het project

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Voor de definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verwezen naar artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onder andere de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie is een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de realisatie van vijftien comfortwoningen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) heeft in haar overzichtsuitspraak over de Ladder voor duurzame verstedelijking geoordeeld dat de realisatie van 11 woningen – of minder –

niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 sub i Bro (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Geconcludeerd kan worden dat voor de beoogde ontwikkeling, de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden aangezien de ontwikkeling voorziet in de realisatie van vijftien comfortwoningen. In paragraaf 4.1 van onderhavig rapport wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

#### 1. *Naar een klimaatbestendige delta*

Het inrichten van de fysieke leefomgeving op een manier waarop deze klimaatbestendig blijft. Voorbeelden daarvan zijn: meer ruimte bieden aan water en het rekening houden met de impact van klimaatverandering bij nieuwe ruimtelijke projecten.

#### 2. *Naar een nieuwe economie: the next level*

De stap naar een circulaire economie in 2050, met grote gevolgen voor onder andere het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. Er wordt ingezet op bijvoorbeeld digitalisering en een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving.

#### 3. *Naar een levendige meerkernige metropool*

De stap naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Er moet een fors aantal woningen worden gerealiseerd en de woonvoorraad dient te worden verduurzaamd. Ook zullen steden met elkaar verbonden moeten worden tot één metropolitaan gebied. In dit gebied zullen we moeten inzetten op het versterken van het leef- en vestigingsklimaat.

#### 4. *Energievernieuwing*

Zuid-Holland wil de fossiele bronnen vervangen door hernieuwbare bronnen. Er worden maatregelen genomen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Ook wordt ingezet op innovatie: nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte.

#### 5. *Best bereikbare provincie*

De provincie moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra. Er worden verkeersknelpunten aangepakt en de mobiliteitssector kan schoner worden gemaakt en verduurzamen. Ook wordt ingezet op OV, gebruik van de fiets en vervoer over water.

#### 6. *Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving*

Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl van de inwoners van de provincie, maar het landschap en de biodiversiteit staat ook onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en klimaatverandering. De kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

### Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.
- De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.

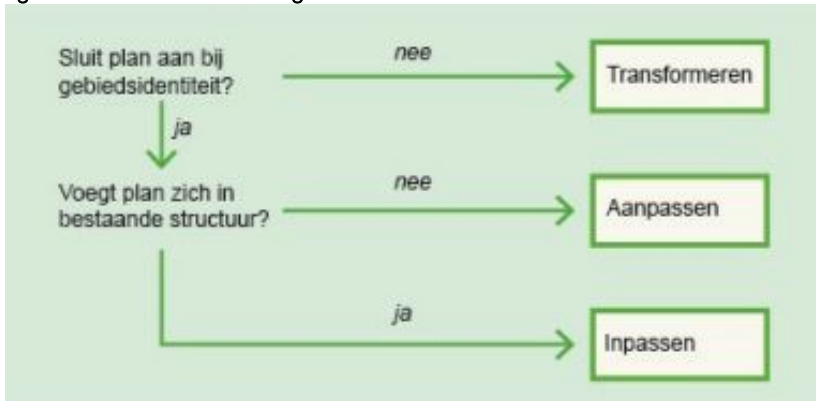
In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.

- Inpassing.  
Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
- Aanpassing.  
Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
- Transformatie.  
Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties,



inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

figuur 6. Soorten ontwikkeling.



De gebiedsprofilen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

#### Bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie wil bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), ofwel de bebouwde ruimte, beter benutten. De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

#### **Bodem- en watersysteem**

De Omgevingsvisie omvat het wettelijk verplichte regionale waterplan (artikel 4.4 van de Waterwet (Ww). Klimaatverandering, toenemende verzilting, inklinking en het veranderend ruimtegebruik (ook in de ondergrond) vergen aanpassingen van en keuzes in het bodem- en watersysteem, die in veel gevallen invloed hebben op de ruimtelijke ordening.

#### **Relatie tot het project**

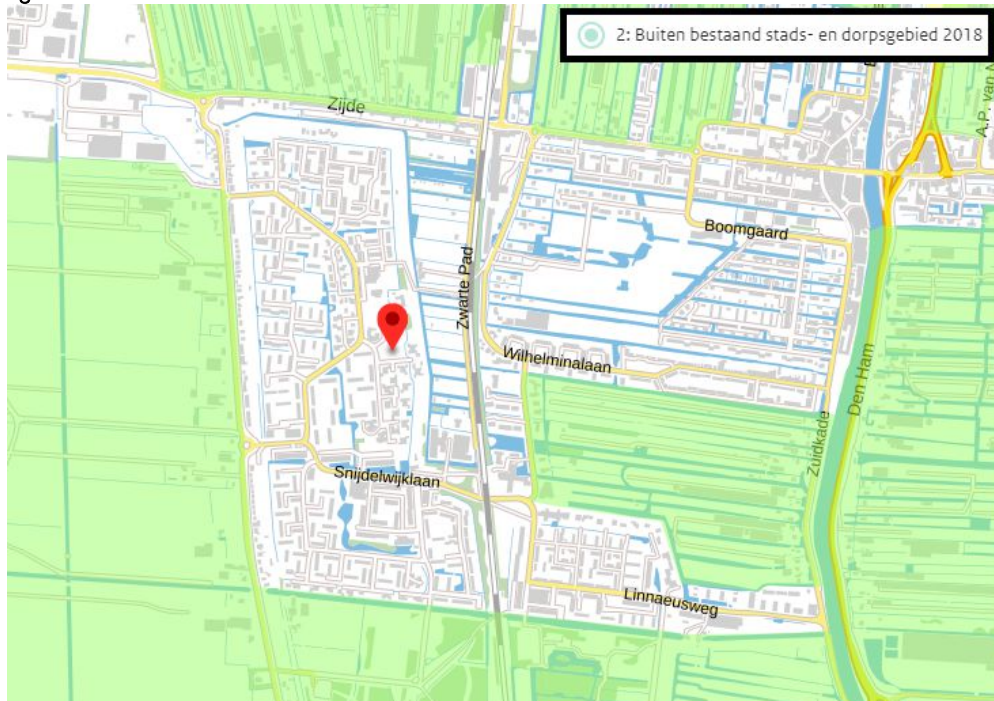
De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (zoals op de figuur hieronder wordt weergegeven), aangezien de locatie niet gelegen is binnen het gebied dat aangemerkt is als 'buiten bestaand stads en dorpsgebied'. Vanwege de ligging van de locatie binnen de bebouwde ruimte en de woonfunctie een reële behoefte vervult, zoals wordt gemotiveerd in paragraaf 4.1 van onderhavig rapport, kan derhalve geconcludeerd worden dat de beoogde woningbouwontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Voor voorliggend project geldt tevens dat er sprake is van een inpassing die past binnen de aard en schaal van het landschap (herstructurering van een woonwijk).

#### **Relatie tot het project**

De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (zoals op figuur 7 wordt weergegeven), aangezien de locatie niet gelegen is binnen het gebied dat aangemerkt is als 'buiten bestaand stads en dorpsgebied'. Vanwege de ligging van de locatie binnen de bebouwde ruimte en

de woonfunctie een reële behoefte vervult, zoals wordt gemotiveerd in paragraaf 4.1 van onderhavig rapport, kan derhalve geconcludeerd worden dat de beoogde woningbouwontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Voor voorliggend project, bestaande uit de realisatie van vijftien comfortwoningen, geldt tevens dat er sprake is van een inpassing die past binnen de aard en schaal van het landschap (herstructurering van een woonwijk).

figuur 7. Bebouwde ruimte.



### 3.2.2 Programma Ruimte

De Visie Ruimte Mobiliteit kende het 'Programma ruimte', welke de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschreef. Het Programma ruimte (20 februari 2019) is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Delen van dit programma zijn naar het visiedeel omgezet en het resterende deel is onderdeel geworden van het Omgevingsbeleid per 1 april 2019. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio. Het is aan gemeenten zelf om te bepalen of zij ook behoefte hebben aan regionale visies ter afstemming van het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen en detailhandel, of aan regionale ruimtelijke visies. De provincie laat die keus aan hen.

Bij het bepalen van de regionale behoefte voor wonen gelden de totale kwantitatieve en kwalitatieve gegevens van de actuele behoefteeraming per gebied die worden beschreven in paragraaf 2.2.3 van het Programma ruimte.

Boskoop behoort sinds 1 januari 2014 tot de gemeente Alphen aan den Rijn en valt zodoende onder de regio Holland- Rijnland. De Gewenste Woning Voorraad (GWV), die wordt uitgedrukt in de woningbehoefteraming, laat zien dat voor de regio Holland-Rijnland in de periode 2020-2029 het GWV 13.900 bedraagt en in de periode 2030-2039 bedraagt het GWV 2.300. Voor de gemeente Alphen aan den Rijn bedraagt de procentuele groei van de Gewenste Woning Voorraad in de periode van 2015-2040 14,2%.

figuur 8. Gewenste Woning Voorraad

De GWV per regio	2015-2019	2020-2029	2030-2039
Holland-Rijnland	15.400	13.900	2.300
SG Haaglanden	32.900	45.800	37.200
SR Rotterdam	28.200	29.400	18.100
Midden-Holland	5.600	5.900	2.000
Alblasserwaard/Vhl.	3.000	2.400	0
Drechtsteden	6.400	4.900	1.300
Hoeksche Waard	2.000	1.000	-1.400
Goeree-Overflakkee	900	-200	
ZUID-HOLLAND	94.300	104.200	59.100

### Relatie tot het project

Naast het feit dat de provincie het bestaand stads- en dorpsgezicht beter wil benutten, is gebleken dat tot 2039 de Gewenste Woning Voorraad binnen de regio waartoe de projectlocatie behoort, 16.200 bedraagt. Dit betekent dat er vanuit de provincie geen beperkingen worden opgelegd aan voorgenomen ontwikkeling.

### 3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. De relevante regels worden hieronder nader toegelicht.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Alleen als binnen BSD geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten BSD in gebruik worden genomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hierbij van toepassing. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze Ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

De Ladder zoals opgenomen in het Bro is een motiveringseis voor de toelichting van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de ladder zoals opgenomen in de verordening daarom niet alleen betekenis voor de toelichting van het bestemmingsplan maar ook voor de inhoud.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen van de Omgevingsverordening Zuid-Holland gaat in op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het artikel luidt als volgt:

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
  - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
  - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

#### Stedelijke ontwikkelingen

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD.

#### **Relatie tot het project**

Voor de onderbouwing van de actuele behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling, wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van onderhavig rapport.

#### **3.2.4 Regionale Woonagenda 2017**

Het aantal inwoners en huishoudens in Holland Rijnland neemt nog steeds toe. Daarnaast verandert de leeftijd en samenstelling van de bevolking door vergrijzing en steeds kleinere gezinnen. Om goed in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen, stelden de gemeenten in Holland Rijnland de Regionale Woonagenda 2017 op. Dit document vervangt de vorige woonagenda uit 2014. De Regionale Woonagenda is op 14 maart 2018 vastgesteld.

Wat betreft de woningbouwopgave geldt dat het noodzakelijk is om ervoor te zorgen dat de woningproductie aansluit bij de behoefte. Tussen 2017 en 2030 ligt er een regionale nieuwbouwopgave van tussen 23.500 en 30.000 woningen. Om tempo te kunnen maken is het belangrijk plannen uit te werken die aansluiten bij de marktopnamecapaciteit. Daarnaast komt het klimaat en de benodigde energietransitie steeds prominenter op de agenda te staan.

#### **Relatie tot het project**

Voorliggend initiatief behelst de realisatie van 15 comfortwoningen ter plaatse van het braakliggende plangebied. Zodoende wordt onbebouwde grond benut ten behoeve van de bestaande woningbouwopgave. Daarnaast worden de 15 comfortwoningen gasloos gerealiseerd, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de benodigde energietransitie.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurplan Boskoop 2015

Het structuurplan is opgesteld in september 2005. In het structuurplan wordt voor het totale grondgebied van de gemeente, aangegeven welke functies nu en in de toekomst worden gewenst. Daarbij is niet alleen gekeken naar ruimtelijke ordening maar ook naar verkeer en vervoer, economische zaken, natuur en landschap, water en recreatie.

#### *Toekomstvisie 2015*

Voorafgaand aan de ontwikkeling van het structuurplan heeft de gemeente Boskoop door middel van een uitgebreid interactief proces in 2001 een toekomstvisie opgesteld. Aan de basis van deze visie staan tien wensen van de Boskoopse burgers, bedrijven en instellingen, die ook voor het structuurplan als basis gelden. De wensen wat betreft de toekomst van Boskoop betreffen onder andere het behoud van de sterke positie van de boomteeltsector, tegemoetkomen aan de vraag naar woningen voor ouderen en jongeren, verbeteren van de infrastructuur. De visie is op hoofdlijnen te karakteriseren aan de hand van vier speerpunten, waarvan twee functionele en twee ruimtelijke:

- Versterk de boomteelt als vitale kracht van Boskoop;
- Bouw vernieuwend voor de lokale vraag;
- Benut de strategische ligging aan spoor, water en weg voor de beperkte verstedelijkingsopgave;
- Koester de karakteristieken van Boskoop.

#### **Relatie tot het project**

De projectlocatie is gelegen binnen de wijk Snijdelwijk. Deze wijk heeft een stedelijke uitstraling. De samenhangende clusters zijn in deze wijk groter dan in de andere dorpse woongebieden. Het aandeel middelhoge appartementenblokken is in deze wijk groter dan gemiddeld. De realisatie van de 15 comfortwoningen draagt onder andere bij aan het tegemoetkomen aan de vraag naar woningen. In Boskoop is hoofdzakelijke behoefte aan centraal gelegen levensloopbestendige eengezinswoningen met tuin en karakteristieke meergezinswoningen.

Doordat voorliggend project bestaat uit de realisatie van 3 woonblokken ontstaat een cluster waarbij het middenterrein wordt ingericht met parkeerplaatsen. De comfortwoningen worden voorzien van een tuin en de watergang aan de oostzijde van de projectlocatie blijft behouden. Dit draagt bij aan het behoud van de identiteit van Boskoop dat onder andere gekenmerkt wordt door de typische kavelstructuur en vele watergangen. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling die middels voorliggend rapport mogelijk gemaakt dient te worden in lijn is met het "Structuurplan Boskoop 2015, ondernemend in groen vernieuwend in wonen".

### 3.3.2 Visie Boskoop 2017

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 15 juni 2017 de visie 'Boskoop, een ruimtelijk kwaliteitskader' vastgesteld, met als doel de identiteit van de kern te behouden en de kwaliteit van woningbouwontwikkelingen te verbeteren.

Met dit kader wordt de Boskoopse identiteit gewaarborgd, als het om de ruimtelijke kwaliteit gaat. Het maakt het versterken van de ruimtelijke identiteit van het dorp, de verduurzaming van woongebieden en woningvoorraad mogelijk. Daarnaast draagt het bij aan (tijdelijk) gebruik van leegstaand vastgoed en braakliggend terrein, het verbeteren van de aansluiting van het woningaanbod op de woningbehoefte, en het benutten van de water- en groenstructuren.

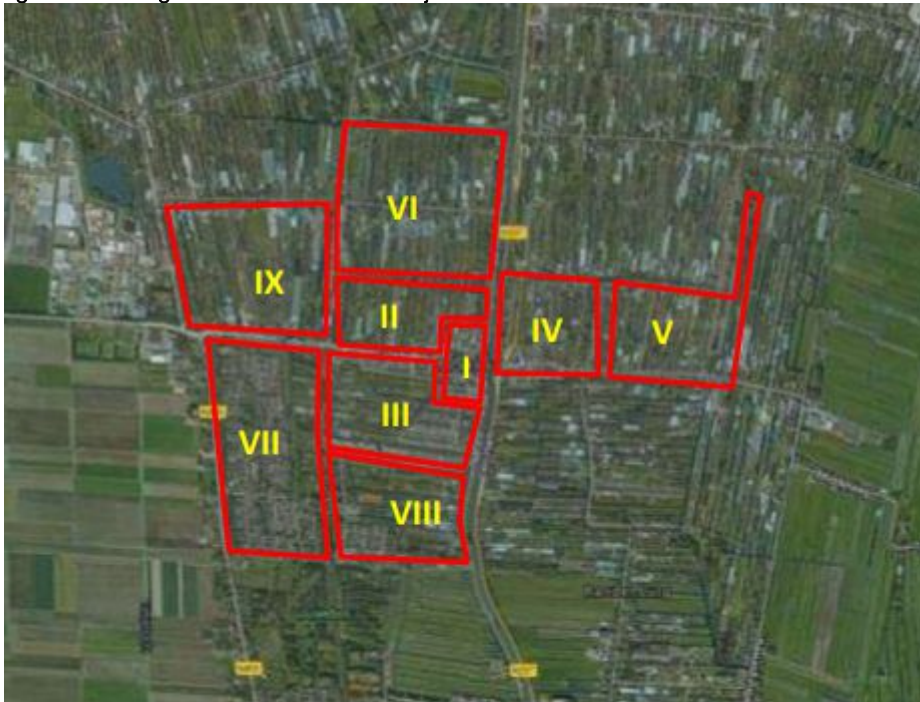
Het gestelde doel, het versterken van de identiteit en de kwaliteit van woningbouwontwikkelingen, vraagt om maatwerk. De kansen zijn het realiseren van een echt onderscheidend woonmilieu, het zichtbaar maken oorspronkelijke kavelstructuur van Boskoop, het verbeteren van de woon- en



leefkwaliteit Zijde en het behoud en de herinvulling van beeldbepalende panden, zoals de Watertoren.

Boskoop is ingedeeld in drie gebieden dorpsbebouwing (Centrum, Oost en West) met in totaal negen karakteristieke ruimtelijke kwadranten.

figuur 9. De negen karakteristieke ruimtelijke kwadranten.



### Relatie tot het project

De projectlocatie is gelegen in kwadrant VII (Snijdelwijk) binnen het gebied "Oost". Hiervoor geldt de ruimtelijke visie: toekomstbestendig wonen. In de Visie Boskoop wordt voor kwadrant VII onder andere het volgende vermeld:

*"Snijdelwijk wordt toekomstbestendig. Het woningaanbod is veelzijdig door de toevoeging van kleinschalige levensloopgeschikte woningbouw-ontwikkelingen. Bijvoorbeeld op vrijkomende (school)locaties, zoals aan de Puttelaan, het Klaverblad en de Kievitstraat."*

Zoals reeds beschreven betreft de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 15 comfortwoningen gelegen aan het Klaverblad, daar waar tot de sloop in 2013 een voormalig schoolgebouw (Ichtusschool) gestaan.

Dit wooncluster onderscheidt zich van het hoge aandeel middelhoge appartementsblokken binnen Snijdelwijk, waartoe de projectlocatie behoort. Tevens wordt een bijdrage geleverd aan de bestaande woningbouwopgave door een vrijgekomen (school)locatie te herontwikkelen. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de "Visie Boskoop 2017".

### 3.3.3 Woonvisie Alphen aan den Rijn (uit 2017)

De gemeente Alphen aan den Rijn is een bloeiende gemeente in de randstad midden in het Groene Hart. Vanaf 2020 raken de ontwikkellocaties in de stad uitgeput. In de "Verkenning woningbouwlocaties na 2020" is onderzocht waar in aansluiting op de bestaande stad, woningbouwlocaties kunnen worden ontwikkeld die voldoende (groei)potentie hebben om de komende decennia de behoefte aan woningen op te vangen.

In de visie wordt tevens voor de kleinere kernen van de gemeente Alphen aan den Rijn een visie geschetst. Het aandachtspunt ligt voor de kleine kernen op kwaliteit, het toevoegen van het juiste type woningen en het versterken van het dorp en het landschap.

Om de kwaliteit en de eigenheid van de dorpen en kernen te behouden is per kern een visie opgesteld die uitgaat van de aanwezige en de te versterken kwaliteiten van het dorp. Omdat de kernen ook veel overeenkomsten hebben voor wat betreft ontstaansgeschiedenis en opbouw, zijn een aantal generieke uitbreidingsprincipes te benoemen:

1. Verdichting van de kern (inbreiding/transformatie);
2. Traditioneel landschappelijk uitbreiden langs bestaande landschappelijke structuren;
3. Toevoegen van nieuwe structuren met oog voor de nieuwe landschappelijke opgaven.

Voor dorpskern Boskoop is de volgende visie opgesteld:

- Behoud en benutten van karakteristieke waterstructuur als ruimtelijke hoofdstructuur en voor recreatie. Behoud en versterken van de lange smalle kavels met windakkers en de linten met bebouwing dwars daarop.
- Behoud en versterken van de compacte dorpskern en verbeteren openbaar gebied (rondom de Gouwe).
- Versterken openbare ruimte en recreatieve routes.
- Gebruik kwekerskavels als etalagefunctie voor de sierteeltgemeente, tbv energie-opgave of als openbaar toegankelijk gebied in plaats van voor woningbouw.
- Wateropgave en bodemdaling biedt mogelijkheden voor het toepassen van nieuwe structuren voor woningbouw, zoals kleine duurzame watergebonden buurten.
- Verbeteren leef-en verblijfskwaliteit van de Zijde.

### Relatie tot het project

De voorgenomen ontwikkeling die middels onderhavig rapport mogelijk gemaakt dient te worden is in lijn met de visie die voor dorpskern Boskoop is opgesteld. Er is sprake van een verdichting van de kern door een inbreidingsontwikkeling. De grond ter plaatse is sinds de sloop van het oude schoolgebouw in 2013 onbebouwd en onbenut. Door ter plaatse woningbouw te realiseren wordt bijgedragen aan een verdichting van de kern.

#### 3.3.4 Dorpsvisies 7 dorpen 2019

Per 1 januari 2014 is de gemeente Alphen aan den Rijn ontstaan uit de voormalige gemeenten Alphen aan den Rijn, Boskoop en Rijnwoude. De nieuwe gemeente Alphen aan den Rijn is een gemeente met ruim 110.000 inwoners. Naast de grote kern Alphen aan den Rijn bestaat de gemeente uit de 7 dorpen Aarlanderveen, Benthuizen, Boskoop, Hazerswoude-Dorp, Hazerswoude-Rijndijk, Koudekerk aan den Rijn en Zwammerdam. De visie van de gemeente op het dorp wordt als volgt omschreven:

*“Het dorp Boskoop versterken op het gebied van boom- en sierteelt, maar ook op het eigen karakter van het dorp. Dit doen we door transformatie van sierteeltgebieden rondom de kern mogelijk te maken en daarbij de karakteristiek van het dorp een nieuwe inhoud te geven als veilige en leefbare woonomgeving. We zetten in op de vitaliteit en levendigheid van het centrum door concentratie van detailhandel, het opwaarderen van het openbaar gebied, het betrekken van de Gouwe oever en het verbeteren van de mobiliteit en leefbaarheid rondom het centrum. Speciale aandacht gaat uit naar zorg voor kwetsbare inwoners door het bevorderen van integratie en versterken van sociale netwerken.”*

#### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte valt grotendeels samen met de structuur van de wegen. De buurten zijn veelal per kavel ontwikkeld, waarbij is gezocht naar het optimaal benutten van de beschikbare ruimte.

Hierdoor is het aandeel openbare ruimte in Boskoop niet groot en zijn centrale plekken als pleintjes, parken en andere ontmoetingsruimten, die in veel historisch gegroeide dorpen wel aanwezig zijn, schaars. Een uitzondering hierop vormt de wijk Snijdeldijk, waarbij meer kwantitatieve en kwalitatieve openbare ruimte is gerealiseerd.

Het samengaan van ontwikkeling van een gebied met toename van ruimtelijke kwaliteit is tot nu toe een lastige opgave gebleken. In de nieuwe ontwikkelingen, zoals onder andere Torenpad-West, Azalealaan als Biezenlanden, staat het behoud van kwaliteit en leefbaarheid en het toevoegen van openbaar gebied daarom centraal. Dat leidt uiteindelijk tot een verduurzaming van het dorp. Speerpunten voor het totale centrum zijn de centrumfuncties te versterken, het openbare gebied te verbeteren en de relatie met de Gouwe in ruimtelijk en functioneel opzicht te versterken.

#### *Wonen*

De prognose van de woningbehoefte laat een groei zien van 340 woningen tot 2021, uitgaande van de lokale woningbehoefte. In de periode daarna (2021-2030) neemt de groei af. Er is een groot aandeel grondgebonden woningen in Boskoop. Het heeft daarnaast ook een substantiële hoeveelheid appartementen. Er is behoefte aan een gevarieerd woningbouwprogramma. Ongeveer de helft van de woningen dateert van vóór 1969. Voor oudere woningen geldt dat er grotere investeringen nodig zijn om ze energiezuiniger te maken en ze aan te passen aan de woonwensen van senioren. In de bestaande woningvoorraad in Boskoop ligt dus een flinke opgave om de oudere woningen geschikt te maken voor de woonwensen van deze tijd (duurzaam en levensloopbestendig).

#### **Relatie tot het project**

Voorliggend project voorziet in de realisatie van 15 comfortwoningen en draagt bij aan de bestaande woningbouwbehoefte. De comfortwoningen worden gasloos gerealiseerd en zijn daarmee levensloopbestendig. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de “Gebiedsvisies 7 dorpen gemeente Alphen aan den Rijn”.

#### **3.3.5 Actieprogramma Duurzaamheid 2017 – 2020**

In het Actieprogramma staan de ambities en acties van de gemeente tot het jaar 2020 beschreven. Om de duurzaamheidsambities uit het Alphens beleid te behalen is een versnelling nodig. Het actieprogramma bestaat inhoudelijk uit zeven thema's:

- Energie
- Duurzaam wonen
- Duurzame mobiliteit
- Duurzaam ondernemen
- Klimaatadaptie & Green City
- Duurzame scholen & verenigingen
- Duurzame gemeentelijke organisatie

#### **Relatie tot het plan**

De comfortwoningen worden twee-laags gerealiseerd. De kap wordt aan één zijde voorzien van zonnepanelen. Tevens worden de woningen gasloos gerealiseerd en zullen de woningen voorzien zijn van een warmtepomp. Er worden kunststof kozijnen, ramen en deuren geplaatst.

## 4 Ruimtelijke aspecten

### 4.1 Planologie

In paragraaf 3.2 van voorliggend rapport is geconcludeerd voor onderhavige ontwikkeling de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) heeft in haar overzichtsuitspraak over de Ladder voor duurzame verstedelijking geoordeeld dat de realisatie van 11 woningen – of minder – niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 sub i Bro (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de realisatie van vijftien comfortwoningen en derhalve dient voor de beoogde ontwikkeling die middels voorliggend rapport mogelijk gemaakt dient te worden de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

In hoofdstuk 3 van onderhavig rapport is divers gemeentelijk beleid aangehaald ten aanzien van de beoogde woonfunctie. Uit zowel provinciaal als gemeentelijk beleid blijkt dat de behoefte bestaat aan nieuwe woningen. Op basis van het provinciaal beleid blijkt dat De Gewenste Woning Voorraad voor de regio waartoe de projectlocatie behoort, tot 2039 16.200 woningen bedraagt. Op basis van het gemeentelijk beleid blijkt dat binnen de dorpskernen van de gemeente Alphen aan den Rijn ook na de periode 2020 behoefte is aan woningen. Voor Boskoop geldt dat tot zeker 2021 behoefte is aan woningen.

Daarnaast blijkt op basis van het gemeentelijk beleid dat voor de projectlocatie, gelegen binnen de wijk Snijdelwijk de visie is geformuleerd om het woningaanbod veelzijdig en levensloopbestendig te maken. Dit is onder andere mogelijk op de vrijkomende (school)locaties. Ter plaatse van de projectlocatie heeft tot de sloop van 2013 een schoolgebouw gestaan en biedt derhalve de ruimte om ter plaatse woningen te realiseren.

De beoogde ontwikkeling die middels voorliggend rapport mogelijk gemaakt dient te worden voorziet in de realisatie van vijftien comfortwoningen en draagt zodoende bij aan de bestaande kwantitatieve woningbouwopgave. De vijftien comfortwoningen worden tweelaags gerealiseerd. Het middenterrein voorziet in 28 parkeerplaatsen. Daarnaast worden aan de zuid-, west- en noordzijde de bestaande bomen behouden. Geconcludeerd kan worden voorliggend project in lijn is met De Ladder voor duurzame verstedelijking.

### 4.2 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

#### Verkeersgeneratie

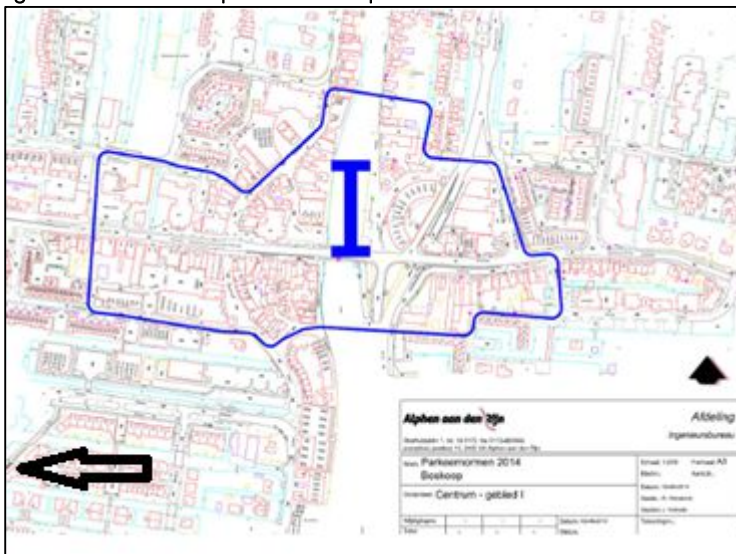
De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling die middels voorliggend rapport mogelijk gemaakt dient te worden bedraagt 79 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De projectlocatie is gelegen aan de Beemd. Dit is een 30 km/u-weg. De Beemd gaat over in de Puttelaan. Ten zuiden van de projectlocatie grenst de projectlocatie aan de Weegbree. Deze weg is bestemd voor het woonverkeer ter plaatse. In de huidige situatie is de projectlocatie bestemd als 'maatschappelijk' en heeft ter plaatse de basisschool 'Ichtusschool' gestaan. Het aantal autoritten van een basisschool bedraagt per openingsdag 240 (aankomst + vertrek). Hieruit kan geconcludeerd worden dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling die middels voorliggend rapport mogelijk gemaakt dient te worden het aantal motorvoertuigbewegingen ter plaatse per dag met 159 afneemt.

Het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling kan afgewikkeld op de bestaande wegenstructuur ter plaatse. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt het aantal motorvoertuigbewegingen ten opzichte van de huidige planologische situatie af en derhalve vormt dit aspect geen belemmering.

## Parkeren

Op basis van de Nota parkeernormen en voorzieningen 2014 gemeente Alphen aan den Rijn, blijkt dat de projectlocatie niet is gelegen binnen het gebied 'Centrum Boskoop'. De projectlocatie behoort zodoende tot het omgevingstype 'biko' (overig gebied binnen de bebouwde kom). De norm bedraagt zodoende 1,6 per woning, zoals wordt weergegeven op figuur 10. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling dienen derhalve  $15 \times 1,6 = 24$  parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Binnen het plangebied worden 28 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Het aandeel bezoekers bedraagt 0,3 parkeerplaatsen per woning en derhalve bedraagt het bezoekersaandeel 4,5. Deze bezoekersparkeerplaatsen moeten in de openbare ruimte aanwezig zijn. Alle parkeerplaatsen zijn gelegen in de openbare ruimte waardoor hier ruimschoots aan voldaan wordt.

figuur 10. Centrum dorpskern Boskoop



figuur 11. Parkeernormen

Omschrijving	Norm: pp per wn/kmr (inclusief bezoekers)			Nadere omschrijving	Norm: pp per woning (inclusief bezoekers)		
	biko	centr. Bosk.	buko		biko	centr. Bosk.	buko
Woning duur*	2,2	1,8	2,3	Koop, vrijstaand	2,2	1,8	2,3
				Koop, 2 onder kap	2,2	1,7	2,3
				Koop, etage duur	2,1	1,6	2,2
Woning middelduur*	1,9	1,6	2	Huur, vrije sector	1,9	1,6	2
				Koop, tussen/hoek	1,9	1,6	2
				Koop, etage middel	1,8	1,5	1,9
Woning goedkoop*	1,6	1,4	1,7	Koop, etage goedk	1,6	1,4	1,7
				Sociale huur >100m2	1,6	1,4	1,7
				Sociale huur <100m2	1,5	1,3	1,6
2 pers huish(<60m2)	1,3	1,1	1,4	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning			
Aanleun/serviceflat**	1,2	0,8	1,3				
Zorgwoning**	0,7	0,5	0,8				
1 prs studio (< 30m2)	0,7	0,5	0,8				
kmr+gez. ruimte stud.	0,3	0,3	0,4				
kmr+gez ruimte overig	0,7	0,5	0,8				

## Openbaar vervoer

Binnen de gemeente Boskoop zijn twee treinstations gelegen. Station Boskoop Snijdelwijk is op circa 450 meter gesitueerd en is te voet te bereiken in circa 5 minuten. Op circa 1,5 kilometer van de projectlocatie is station Boskoop gesitueerd en is te voet in circa 23 minuten te bereiken.

## Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 28 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn in de openbare ruimte van de projectlocatie meer dan voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor bezoek.



Het aspect verkeer- en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling die middels voorliggend rapport mogelijk gemaakt dient te worden.

### 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de versterking van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

#### Situatie plangebied archeologie

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' in ontwerp (16-10-2018). De projectlocatie kent op basis hiervan de volgende dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 6'.

Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt dat voor werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> geen verbodsbepaling geldt. Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 6' dat voor werkzaamheden niet dieper dan 2,5 meter onder maaiveld en over een totale oppervlakte kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> geen verbodsbepaling geldt. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de werkzaamheden binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 6' geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse.

Binnen de gronden bestemd als 'Waarde – Archeologie 3' geldt geen verbodsbepalingen indien de werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> worden uitgevoerd. Binnen deze bestemming wordt gedeeltelijk één comfortwoning gerealiseerd. De gehele kavel van deze woning is 137,6 m<sup>2</sup>. Aangezien deze kavel niet als geheel binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' wordt gerealiseerd, valt dit binnen de verbodsontheffing van 100 m<sup>2</sup>. Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling, aangezien slechts een deel van een van de comfortwoningen uit blok 3 binnen de 'Waarde – Archeologie 3' wordt gerealiseerd en zodoende geen verbodsbepaling van kracht is.

figuur 12. Waarde – Archeologie ter plaatse van de projectlocatie



figuur 13. Waarde – Archeologie ter plaatse van de projectlocatie



### Situatie plangebied cultuurhistorie

In de huidige situatie is de projectlocatie braakliggend en kent het geen cultuurhistorische waarde. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van vijftien comfortwoningen.

## 4.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

### Generiek beleid

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.

### **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 deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

### **Visie op Water Alphen aan den Rijn (2017)**

In de Visie op Water maakt de gemeente Alphen aan den Rijn de wateropgaven op korte, middellange en lange termijn inzichtelijk. De watervisie geeft de potentie van het vaarwegennetwerk weer en geeft aan hoe de gemeente het vaarwegennetwerk beter kan benutten. Aan de hand van een drietal 'Realisatiescenario's' wordt de keuze voorgelegd op welke wijze het streefbeeld tot stand komt en welke projecten daarvoor noodzakelijk zijn. Door van de watervisie kan de gemeente een gedegen afweging maken op welke wijze ze de (financiële) verantwoordelijk wil nemen voor de vaarwegen en bijbehorende kunstwerken.

### **Hoogheemraadschap van Rijnland**

#### *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:

1. veiligheid tegen overstromingen;
2. voldoende water;
3. gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

De taken en bevoegdheden van het hoogheemraadschap op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt het hoogheemraadschap aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft het hoogheemraadschap een adviserende rol en in de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen een regelgevende rol.

#### *Keur en uitvoeringsregels*

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

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>, dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m<sup>2</sup>) is in de regels opgenomen

dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

#### *Riolering en afkoppelen*

Voor zover de vergunningaanvraag nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater.

Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels.

De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. Dit is tevens conform het gemeentelijk rioleringsplan 2016-2020 (GPR) van de gemeente Alphen aan den Rijn.

#### **Relatie met plan**

Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 11 februari 2019 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat het Hoogheemraadschap van Rijnland een regulier waterbelang heeft bij de plannen.

Op basis daarvan is het plan toegestuurd aan het hoogheemraadschap met een toelichting op het voorgenomen plan. Het Hoogheemraadschap geeft hierop een préadvies wat meegenomen wordt in de besluitvorming.

#### **Watercompensatie**

Tot voor kort was een basisschool aanwezig binnen de planlocatie en was vrijwel het hele plangebied verhard met schoolplein en schoolgebouwen. In de nieuwe situatie worden woningen en parkeervakken aangelegd, maar worden tevens tuinen en stukken openbaar groen gerealiseerd. Per saldo is derhalve geen sprake van een toename aan verharding, laat staan een toename van meer dan 500m<sup>2</sup> binnen dit plangebied. Er is geen sprake van het compenseren van water.

#### **Riolering en afkoppelen**

Er zal geen gebruik gemaakt worden van uitlogende bouwmaterialen. Het afvloeiende dak- en verhard oppervlakwater zou worden afgevoerd naar de watergang die direct ten oosten van het plangebied. Er wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel.

## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

### 5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

figuur 1 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

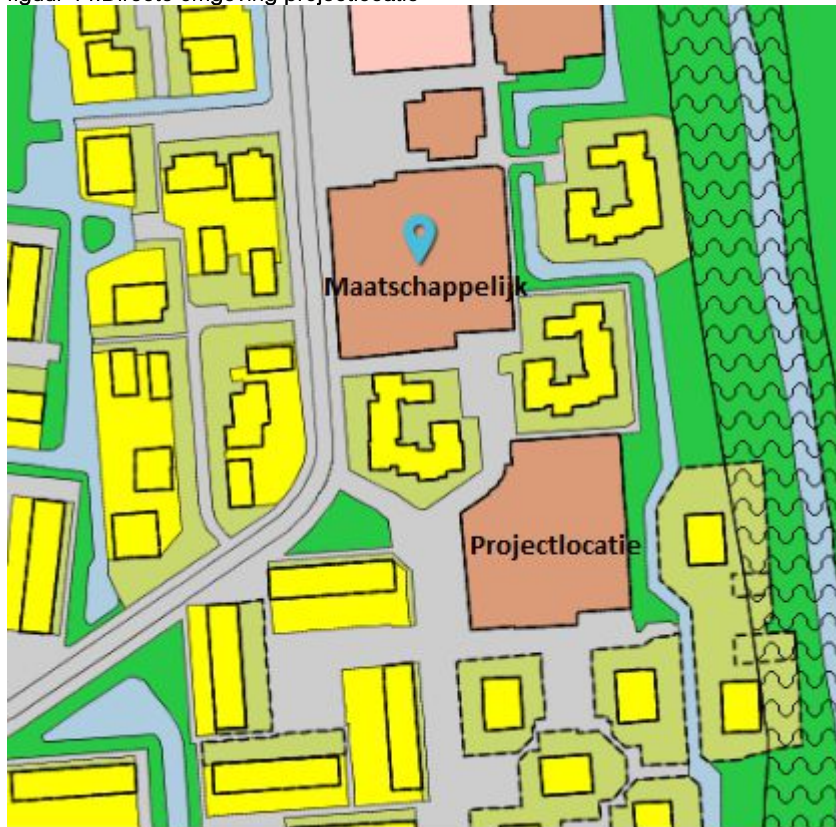
De projectlocatie heeft de bestemming 'maatschappelijk'. De directe omgeving van de projectlocatie bestaat uit woningen. De beoogde ontwikkeling voorziet enkel in de realisatie van woningen en derhalve is sprake van een omgevingstype rustige woonwijk.

Ten noorden van de projectlocatie bevindt zich eveneens de bestemming 'maatschappelijk'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat deze gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen. Dergelijke maatschappelijke voorzieningen behoren tot



milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De projectlocatie is op meer dan 30 meter van deze bestemming gelegen en er zijn al woningen aanwezig tussen de projectlocatie en de maatschappelijke bestemming. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast blijkt dat ter plaatse van deze maatschappelijke bestemming in de huidige situatie zorgwoningen zijn gerealiseerd.

figuur 14. Directe omgeving projectlocatie



### Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling die middels voorliggend rapport mogelijk gemaakt dient te worden.

## 5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een

ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

#### Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

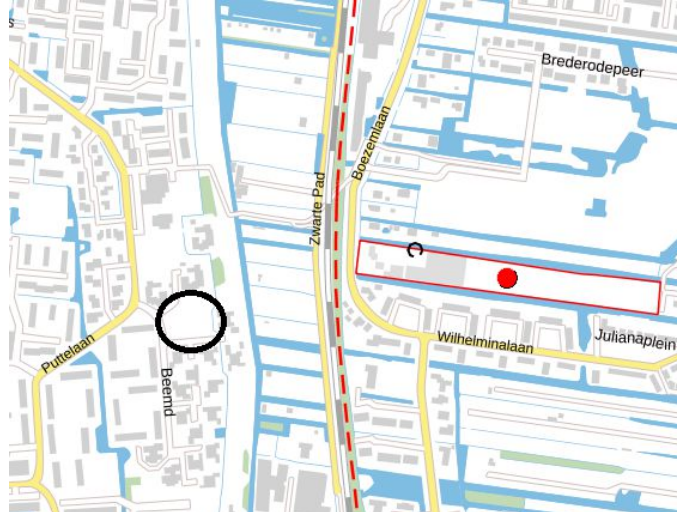
Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risico veroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

#### Relatie tot het project

Op de risicokaart is te zien dat de projectlocatie niet gelegen is binnen een risicocontour van een in de nabijheid gelegen inrichting. Op circa 150 meter is het spoortraject Alphen aan den Rijn – Gouda gelegen. Hierover vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats en vormt derhalve geen belemmering. Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit.

Op de risicokaart is te zien dat ten oosten van de projectlocatie een buisleiding is gelegen. De projectlocatie is niet gelegen binnen de risicocontour van deze buisleiding. Op basis van het bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop – Dorp 2011' blijkt dat binnen 70 meter van deze buisleiding niet 'zomaar' personen mogen verblijven die hulpbehoevend zijn. De projectlocatie is op meer dan 180 meter van deze buisleiding gesitueerd en tevens worden geen zorgwoningen gerealiseerd.

figuur 15. Uitsnede risicokaart (bron: [www.nederland.risicokaart.nl](http://www.nederland.risicokaart.nl))



#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

### 5.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

De voormalige bebouwing en bestrating behorende bij de basisschool zijn inmiddels verwijderd. In opdracht van de Gemeente Alphen aan den Rijn is door adviesbureau Geofoxx een verkennend bodemonderzoek op de locatie Klaverblad 80 te Boskoop uitgevoerd. Tevens is ter plaatse in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn door Geofoxx aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten worden hieronder weergegeven. Beide rapportages zijn toegevoegd in de bijlage van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

#### Relatie tot het project

Na aanleiding van de beoordeling van het bodemonderzoek Klaverblad 80 te Boskoop is een aanvullend onderzoek gevraagd op het bestaande verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geofoxx op 5 april 2019 (kenmerk 20190200\_a1RAP). In de brief, verstuurd door de Omgevingsdienst Midden-Holland, wordt aangegeven dat de verdachte verhardingslaag (met slakken) niet is onderzocht. Daarnaast wordt opgemerkt dat de toekomstige herinrichting (wonen met tuin) noodzaak geeft dit wel te onderzoeken.

Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn in de bovengrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van slakken fundering, resten hout, puin en baksteen. Uit het verkennend bodemonderzoek is de locatie als asbest onverdacht beschouwd en is niet in dit aanvullend bodemonderzoek meegenomen.

In het bodemonmonster van de bovengrond is PCB (som 7) in een gehalte boven de achtergrondwaarde aangetoond. In het bodemonmonster van de ondergrond is koper, kwik, zink, lood en PAK 10 VROM in een gehalte boven de achtergrondwaarde aangetoond. In het grondwater is, behoudens een verhoogde concentratie aan barium (natuurlijke achtergrondwaarde) ten opzichte van de streefwaarde, geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde. Gezien het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de verhoogde gehalten in de grond hier vermoedelijk gerelateerd aan de aanwezigheid van de funderingslaag. In het funderingsmateriaal komt het metaal vanadium in een gehalte boven de emissiewaarde uit en maakt de funderingslaag niet toepasbaar voor hergebruik. Indien hergebruik van de funderingslaag gewenst is, dient dit nader te worden onderzocht.

Op de locatie zijn enkel licht verhoogde gehalten aangetroffen waardoor er geen aanleiding is om een nader onderzoek uit te voeren. De bodemkwaliteit heeft geen consequenties voor de voorgenomen eigendomsoverdracht. Het terrein is vanuit milieu hygiënisch oogpunt geschikt voor het beoogde gebruik (wonen met tuin).

#### Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen woningbouwontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 5.4 Geluid

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden.

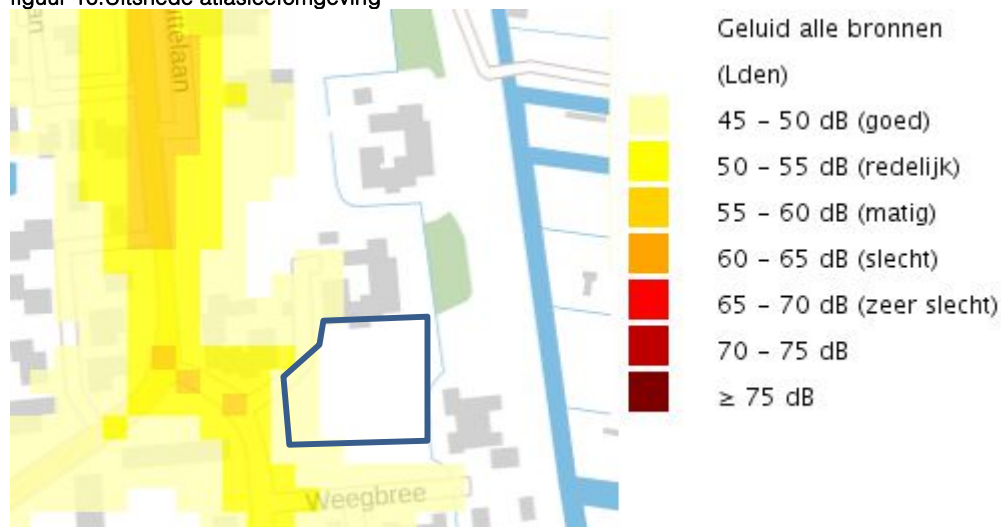
### Relatie tot het project

De vijftien comfortwoningen liggen niet binnen een geluidzone van een weg in het kader van de Wet geluidhinder, aangezien er voor de gehele buurt van Boskoop-Snijdelwijk een 30 km/u zone geldt. Opgemerkt wordt dat de planlocatie tevens niet gelegen is binnen de geluidzone (breedte 100 m) van het spoortraject Alphen aan den Rijn – Gouda.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de invloed van de nabijgelegen 30 km/u-wegen inzichtelijk gemaakt te worden om aan te kunnen tonen in hoeverre een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Op [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl) is te zien dat de geluidsbelasting (geluid alle bronnen) 45-50 dB (goed) bedraagt ter plaatse van de woonblok 1. Ter plaatse van dit woonblok worden vier comfortwoningen beoogd. De geluidsbelasting ter plaatse van woonblok 2 en 3, waar vijf en zes comfortwoningen beoogd worden, zal minder dan aantal dB bedragen dan ter plaatse van woonblok 1, aangezien de ontsluitingsweg ten noorden van de projectlocatie (de Klaverblad) doodlopend is en enkel bestemd voor de woningen ter plaatse in tegenstelling tot de Beemd. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling die middels voorliggend rapport mogelijk gemaakt dient te worden.

figuur 16. Uitsnede atlasleefomgeving



## 5.5 Luchtkwaliteit

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

### AMvB 'niet in betekende mate'

In het Besluit NIBM en de bijbehorende ministeriële Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen 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 definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> (µg/m<sup>3</sup>). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden, aangezien de beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van vijftien woningen. Het voorgenomen initiatief draagt daarmee niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### Goed woon- en leefklimaat

Op [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2015 van stikstofdioxide NO<sub>2</sub> 17,187 µg/m<sup>3</sup>, van fijnstof PM<sub>10</sub> 19,246 µg/m<sup>3</sup> en van fijnstof PM<sub>2,5</sub> 11,484 µg/m<sup>3</sup> zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO<sub>2</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>, voor fijnstof PM<sub>10</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup> en voor fijnstof PM<sub>2,5</sub> is 25 µg/m<sup>3</sup> de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

tabel 4. achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> )
2020	17.187	19,246	11.484
2030	12.024	16.546	9.191
Grenswaarden	40	40	25

### Conclusie

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van vijftien comfortwoningen ter plaatse van de projectlocatie.

## 5.6 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

### Beleid en normstelling

#### *Wet natuurbescherming*

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat,



bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

#### *Nationaal Natuurnetwerk*

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Door van der Goes en Groot (ecologisch onderzoeks- en adviesbureau) is een quickscan flora en fauna verricht ter plaatse van de projectlocatie. Doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in het (mogelijke) voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Wnb. De resultaten worden hieronder weergegeven en zijn één-op-één uit deze quickscan overgenomen. De gehele rapportage is als bijlage toegevoegd aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

#### **Soortenbescherming**

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten, wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

#### **Gebiedsbescherming**

Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Met de inwerkingtreding van het PAS is het gebruik van het rekenmodel AERIUS Calculator voorgeschreven voor de berekening van de stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het PAS onverbindend verklaard. Ondanks deze uitspraak blijft AERIUS-Calculator een geschikt rekeninstrument voor het bepalen van de stikstofdepositie van activiteiten. Vanaf 16 september 2019 is de nieuwe versie van AERIUS Calculator, Scenario (Calculator 2019) beschikbaar. In het kader van onderhavige beoordeling zijn AERIUS-berekeningen gemaakt.

Door Van Empel inspecties en advisering is een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofemissie van de voorgenomen ontwikkeling inzichtelijk te maken. Woningbouwplannen (ook



kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000- gebied. Deze rapportage is als bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in zowel de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. In beide situaties bedraagt de stikstofdepositie 0,00 mol/ha. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura-2000 gebieden veroorzaakt. Conform de factsheet "Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000- gebieden" is er geen passende beoordeling noodzakelijk.

### **Conclusie**

Op basis van de verrichte quickscan flora en fauna en stikstofdepositieberekening kan geconcludeerd worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie Klaverblad 80 te Boskoop

## **5.7 Mer-beoordeling**

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Een stedelijke ontwikkelingsproject, zoals ontwikkeling van woningen, is vermeld in de bijlagen van het Besluit m.e.r. onder D 11.2. Een stedelijke ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het 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 m<sup>2</sup> of meer. Omdat niet wordt voldaan aan die criteria, is geen m.e.r.-beoordeling nodig. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. De aanmeldnotitie concludeert dat het project geen significant negatieve milieueffecten met zich meebrengt, waardoor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan m.e.r. niet noodzakelijk is.

## 6 Beschrijving economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek te worden ingesteld naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente, waarbij ook de uitvoerbaarheid in beeld dient te komen

### Exploitatieplan

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. In deze wet is onder meer geregeld dat gemeenten via een exploitatieplan de gemeentelijke exploitatiekosten voor de openbare ruimte kunnen verhalen op particuliere ontwikkelaars. Daarnaast voorziet de wet in uitzonderingen voor gevallen waarin het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen. Eén van deze uitzonderingen doet zich voor als het verhaal van de met het project gepaard gaande gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. 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.

Voor voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van de omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan zoals benoemd in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het betreft een vergunning waartegen bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk is. Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

## 7 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

De initiatiefnemer heeft als doel om ter plaatse van de projectlocatie vijftien comfortwoningen te realiseren. De projectlocatie is op basis van het vigerende bestemmingsplan "Boskoop – Dorp" bestemd als 'maatschappelijk'. De beoogde woonfunctie is in strijd en derhalve dient voor deze ontwikkeling een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen.

In hoofdstuk 4 van onderhavig rapport zijn de milieutechnische waaronder stedenbouw, archeologie en cultuurhistorie, water en verkeer- en parkeren beschouwd. Hieruit volgt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving en hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling.

Bijlage

1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage

2 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage

3 Quicksan flora en fauna



Bijlage

4 Stikstofdepositie

Bijlage

5 Aanmeldnotitie m.e.r.