

Bestemmingsplan Kalverdans Toelichting

Gemeente Alphen aan
den Rijn

Hilva Boskoop c.v.

Alphen aan den Rijn

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

**Bestemmingsplan
Kalverdans
Toelichting**

Gemeente Alphen aan
den Rijn

Hilva Boskoop c.v.

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Kalverdans Toelichting
Auteurs(s):	Frank van der Putten & Roel Mennen
Opdrachtgever:	Hilva Boskoop c.v.
Projectnaam:	Bestemmingsplan Kalverdans
Projectnummer:	1476 (V07)
Datum:	30 maart 2017
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

	Pagina
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplan	8
1.4 Opzet van het plan	8
2 Beleidskader	9
2.1 Europees beleid	9
2.2 Rijksbeleid	10
2.3 Provinciaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	15
3 Inventarisatie plangebied	20
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	20
3.2 Stedenbouwkundige kenmerken	22
3.3 Ontsluitingsstructuur	23
3.4 Groen en water	24
4 Stedenbouwkundige visie	25
4.1 Algemene uitgangspunten uit beleid	25
4.2 Conclusies en visie op basis van analyse	25
4.3 Ruimtelijke inpassing	27
5 Milieu- en andere planologische aspecten	30
5.1 Bedrijvigheid	30
5.2 Bodem	31
5.3 Geluid	32
5.4 Externe veiligheid	33
5.5 Luchtkwaliteit	34
5.6 Duurzaamheid	35
5.7 Archeologie	35
5.8 Flora en Fauna	36
5.9 Verkeer en parkeren	40

5.10	M.e.r.- beoordeling	40
6	Waterparagraaf	42
6.1	Beleid en regelgeving	42
6.2	Locatiestudie	43
6.3	Verhard oppervlak	45
6.4	Waterkwaliteit	46
6.5	Watertoetsproces	46
7	Juridische en bestuurlijke aspecten	47
7.1	Algemeen	47
7.2	Verbeelding	47
7.3	Planregels	47
7.4	Wijze van bestemmen	48
8	Economische uitvoerbaarheid	50
8.1	Inleiding	50
8.2	Toepassing afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie)	50
8.3	Financiële uitvoerbaarheid	50
9	Procedure	51
9.1	Ter inzage legging	51
9.2	Vaststelling	51

Bijlagen

Bijlage 1: Herontwikkeling Kalverdans, Urban Jazz oktober 2015

Bijlage 2: Bodemonderzoek, Adverbo juli 2014

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek, M&A milieuadvies oktober 2015

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek, Archeodienst oktober 2015

Bijlage 5: Quick-scan Flora en Fauna, Staro Natuur en Buitengebied, september 2016

Bijlage 6: Nota zienswijzen

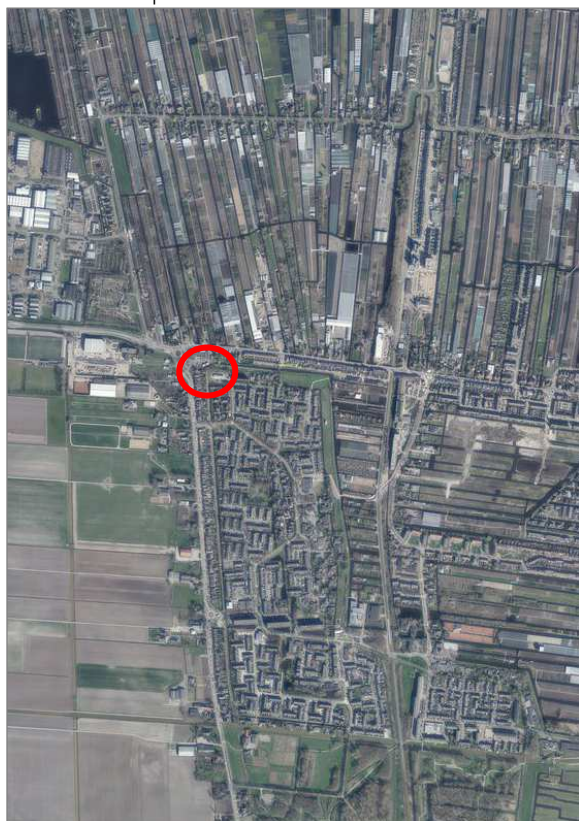
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Hilva Boskoop c.v. is voornemens aan de Kalverdans in Boskoop een tiental bouwkvavels te ontwikkelen. Aangezien deze ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan, heeft Hilva Boskoop c.v. de gemeente Alphen aan den Rijn gevraagd medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Voorliggend document is de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan dat de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk maakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van de Snijdelwijk van de kern Boskoop, aan de straat Kalverdans. Op de locatie was in een ver verleden een dependance gevestigd van stadsbeheer.



Figuur 1: planlocatie rood omljnd (bron cyclomedia)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor de locatie is zowel het bestemmingsplan Boskoop – Dorp van toepassing, als het bestemmingsplan Actualisatie Boskoop – Dorp. Qua verbeelding is het bestemmingsplan Boskoop – Dorp leidend, in combinatie met de daarbij behorende regels, terwijl voor de begripsbepalingen en wijze van meten het bestemmingsplan Actualisatie Boskoop – Dorp van toepassing is.



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan Boskoop – Dorp (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De vigerende bestemmingen zijn, Bedrijf, Groen, Kantoor, Verkeer en Water, alsmede de bestemming Waterstaat – waterkering.

1.4 Opzet van het plan

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het relevante beleid. In hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de stedenbouwkundige visie. In hoofdstuk 5 zijn de milieu- en planologische aspecten en onderzoeken opgenomen. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 beschrijft de juridische en bestuurlijke aspecten. In hoofdstuk 8 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 9 gaat tenslotte in op het overleg en de procedure.

2 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

2.1 Europees beleid

2.1.1 EG-Vogelrichtlijnen

De lidstaten moeten de nodige maatregelen treffen om de populatie van de in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied op een niveau te houden of te brengen dat met name beantwoordt aan de 'ecologische, wetenschappelijke en culturele eisen', waarbij tevens rekening wordt gehouden met 'economische en recreatieve eisen' (art. 2).

Daartoe moeten de lidstaten voor de bedoelde vogelsoorten een voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en een voldoende omvang ervan bewerkstelligen (art. 3). Hiertoe dienen zij beschermingszones in te stellen, zorg te dragen voor onderhoud en ruimtelijke ordening binnen en buiten die zones conform de ecologische eisen die aan leefgebieden moeten worden gesteld als ook zorg te dragen voor het aanleggen van biotopen en het herstellen van vernietigde biotopen. De lidstaten dienen verder zorg te dragen voor de invoering van een algemene regeling ter bescherming van de bedoelde vogelsoorten (art. 5). In die regeling dienen - behoudens uitzonderingen voor onder meer jacht, waarover hierna meer - verbodsbepalingen te worden opgenomen betreffende het:

- opzettelijk doden of vangen van vogels, op welke wijze dan ook;
- opzettelijk vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten en eieren;
- rapen van eieren in de natuur en het - zelfs leeg - in bezit hebben van die eieren;
- opzettelijk verstoren van vogels, met name gedurende de broedperiode; en het
- houden van vogels die niet mogen worden bejaagd of gevangen.

2.1.2 EG-Habitatrichtlijnen

De EG-habitatrichtlijnen uit 1992 schrijven voor dat afzonderlijke lidstaten van de Europese Unie lijsten opstellen van gebieden die bescherming verdienen. Dit vanwege de aanwezige natuurwaarden. Binnen deze gebieden is alleen bebouwing mogelijk als er geen schade is te verwachten aan de natuur. Verder is het een voorwaarde dat er dringende redenen zijn van groot openbaar belang om een bepaald bouwplan te realiseren. Hiervoor moeten dan wel compenserende maatregelen worden genomen.

Zowel de EG-Vogelrichtlijnen als de EG-Habitatrichtlijnen zijn vertaald in de Flora- en Faunawet.

2.1.3 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Het is de opvolger van een eerder verdrag uit 1969, dat zich echter vooral richtte op de bescherming van archeologische monumenten. Implementatie van het Verdrag van (Malta) in de Nederlandse Monumentenwet 1988 verplicht bodemverstoorders tot archeologisch vooronderzoek, waarna de provincie of het Rijk een beslissing neemt over wat er moet gebeuren met de aangetoonde archeologische waarden.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1).

Realisatieparagraaf SVIR

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen uit de SVIR is een integrale, regionaalspecifieke aanpak, waarmee investeringen en ander rijksinstrumentarium zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over de rijksopgaven zullen op basis van de MIRT-gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

De SVIR kent een realisatieparagraaf waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- Kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving)
- Bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden)
- Financieel (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds)
- Kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van "best practices")

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Ladder duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

- 1 Beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.
- 2 Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- 3 Indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Toets van initiatief aan SVIR

De ontwikkeling waar onderhavig bestemmingsplan in voorziet, heeft betrekking op een woningbouwontwikkeling voor 9 woningen, op een binnenstedelijke locatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen.

Dit plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Ook heeft geen van de overige nationale belangen betrekking op dit plangebied.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Visie Ruimte en mobiliteit

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Visie Ruimte en mobiliteit vastgesteld. Dit betreft een herziening c.q. actualisering van de in 2013 vastgestelde provinciale structuurvisie. Voor zover van belang is hierin het volgende opgenomen.

De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vastomlijnd 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. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- 1 beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- 2 vergroten van de agglomeratiekracht,
- 3 verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
- 4 bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

Voor de planlocatie is met name de eerste van deze vier rode draden van belang, beter benutten en opwaarderen van wat er is.

Beter benutten en opwaarderen van wat er is

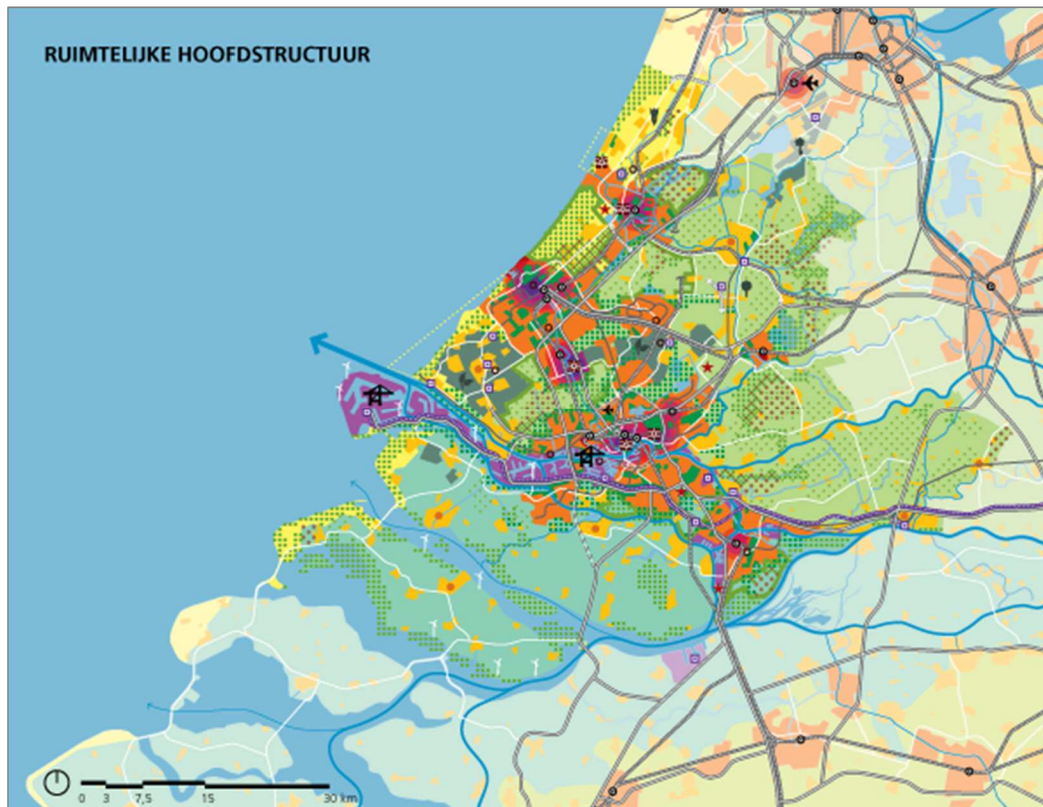
Zowel de ruimte als het publieke investeringskapitaal is schaars. Daarnaast is de maatschappelijke en economische vraag naar woon- en werkmilieus veranderd. In zo'n situatie ligt het voor de hand om niet meteen de toevlucht te nemen tot nieuwe stedelijke uitbreidingen of nieuwe natuur- en recreatiegebieden, als zich in vervolg op bestaande investeringsprogramma's nieuwe opgaven aandienen. Beter is om eerst te kijken naar wat er al is, en of dat beter benut of opgewarderd kan worden.

De bestaande steden, dorpen, landschappen en infrastructuurnetwerken bieden goede kansen om de capaciteit van de netwerken beter te benutten en, in samenhang daarmee, het ruimtegebruik te intensiveren. Vooral op knooppunten van verschillende vervoersmodaliteiten kan de koppeling van investeringen in het ruimtegebruik en het mobiliteitsnetwerk beide versterken. Technologische innovaties hebben invloed op de capaciteit, maar het is moeilijk om te voorspellen hoe die kansen zullen uitpakken. Geleidelijke verandering van stedelijke functies (via herstructurering, herbestemming of nieuwe programmering) kan bijdragen aan het benutten van nog ongebruikte capaciteit.

Ruimtelijke kansen rondom een halte van (hoogwaardig) openbaar vervoer worden in verband gebracht met de positie van die halte in het netwerk. Die positie wordt bepaald door zowel de vervoerswaarde als de ongebruikte capaciteit op het netwerk.

Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht. Bestaande netwerken, gebieden of complexen kunnen door gerichte investeringen hun waarde houden of verhogen zonder in oppervlakte uit te breiden. Een goede milieukwaliteit (lucht, geluid, externe veiligheid) en voldoende groen en water in de stad blijven belangrijk om de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat op niveau te houden of te brengen.

Specifiek in Zuid-Holland, als land in de delta, zijn ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit verbonden aan de bescherming tegen hoog water. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van de decennia-, zelfs eeuwenlange investeringen in de primaire keringen. Dijken en dammen worden sinds lang benut als verkeersverbindingen, en duinen als natuur-, recreatie- en waterzuiveringsgebied. Daar komen andere vormen van multifunctionele waterkeringen bij. Zuid-Holland staat bekend om dit soort slimme combinaties van activiteiten en functies. Nadrukkelijker dan voorheen wordt daar ook de ondergrond bij betrokken. Coalities van makers en gebruikers van de ruimte maken zulke functiecombinaties mogelijk. De provincie wil de ruimte daarvoor opzoeken, samen met initiatiefnemers en coalities. De ambitie van beter benutten en opwaarderen geldt niet alleen voor stedelijke functies maar ook voor het landelijk gebied. Leegstaande of vrijkomende bebouwing kan worden hergebruikt. De toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde van de groene ruimte kunnen worden verhoogd.

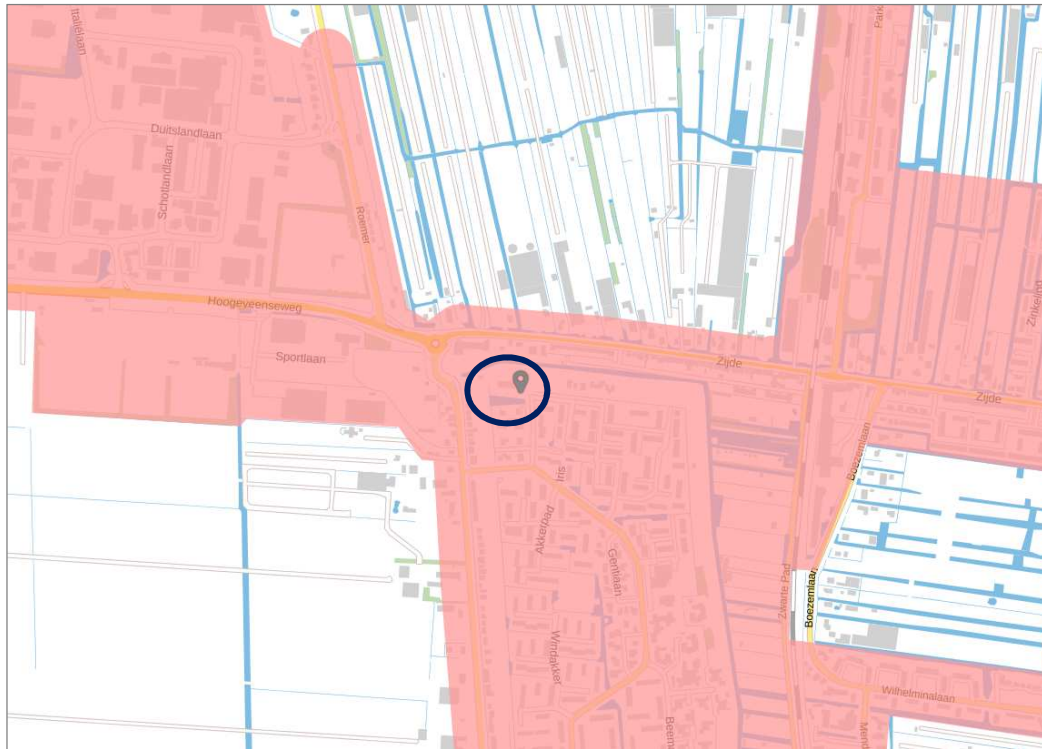


Figuur 3: uitsnede Visie ruimte en mobiliteit (bron: www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl)

2.3.2 Verordening Ruimte 2014

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er 1 is. De Verordening ruimte 2014 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 figuur 4 is een uitsnede van de kaart van de Verordening Ruimte 2014 opgenomen. Het gebied is in de verordening Ruimte 2014 opgenomen met de aanduiding 'Bebouwde ruimte'.



Figuur 4: uitsnede Verordening Ruimte, plangebied blauw onljnd (bron: www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl)

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031

De Structuurvisie Stad van Morgen (2031) is een lange termijn visie op ruimtelijke ontwikkelingen. Het zet een koers uit en schept een kader voor hoe de stad er over 20 tot 30 jaar uit moet zien. En dat op basis van de huidige kwaliteiten en kansen van Alphen aan den Rijn. Deze Structuurvisie is in 2013 door de raad vastgesteld.

De structuurvisie vormt de basis voor alle ruimtelijke plannen die worden ontwikkeld. Ook is de visie uitnodigend voor alle betrokkenen bij de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Alphen aan den Rijn, zoals bewoners, instellingen, ondernemers of ontwikkelaars. De visie wil hen inspireren om in gezamenlijkheid vorm te geven aan de leefbare, duurzame en gezonde Stad van Morgen.

Deel 1 beschrijft de toekomstvisie op de Intense Stad, de Vitale Dorpen en het Waardevol Landschap. Deel 2 beschrijft de uitvoeringsstrategie.

Intense Stad, Vitale Dorpen, Waardevol Landschap

In 2031 is Alphen aan den Rijn een vitale, duurzame en gezonde gemeente; een aantrekkelijke en creatieve gemeente, die toekomstperspectief blijft bieden aan haar inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Een gemeente die kracht ontleent aan haar ligging te midden van het productieve landschap van het Groene Hart en de economische dynamiek van de Randstad. Een gemeente die zich in deze context onderscheidt door het contrastrijke samenspel tussen de intense stedelijkheid van Alphen aan den Rijn, de bijzondere leefmilieus in haar vitale dorpse kernen en het grote economische en recreatieve potentieel van een waardevol landschap.

Vitale Dorpen

De authentieke en vitale dorpen zijn bijzondere parels in de gemeente. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn met respect voor de cultuurhistorie, maat en schaal zorgvuldig ingepast in de verschijningsvorm van de dorpen. De centrale opgave is om de unieke kwaliteiten van de dorpen bloot te leggen en te versterken.

De centrale opgave om de dorpen vitaal te houden, is in de structuurvisie uitgewerkt in:

- Het versterken van de ruimtelijke identiteit van de dorpen
- Het ontwikkelen van de aantrekkelijke en duurzame woonkwaliteit
- Het benutten van de aanwezige ondernemersgeest
- Het toegankelijk en bereikbaar zijn van voorzieningen.

2.4.2 Woonvisie Alphen aan den Rijn 2004-2018

De Woonvisie Alphen aan den Rijn is vastgesteld op 25 november 2004. Na de fusie tussen de gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop is het woningbouwprogramma voor de nieuwe gemeente tegen het licht gehouden. Gebleken is dat de bouwprogrammering tot 2020 veel groter is dan de woningbehoefte voor deze periode.

Woningbouwontwikkeling (afwegingskader)

Om de bouwprogrammering in de gemeente kwantitatief én kwalitatief aan te laten sluiten op zowel de beleidsambities vanuit de gemeente (lange termijn) als de woonwensen van woningzoekenden op dit moment (korte termijn) is herijking van het woningbouwprogramma noodzakelijk. Met de vaststelling van het afwegingskader heeft de gemeente een helder, transparant en eenduidig toetsingskader om de huidige en nieuwe woningbouwplannen te prioriteren en op elkaar af te stemmen.

Het kwalitatief afwegingskader is een procesinstrument dat voor de huidige planningslijst, maar ook bij nieuwe plannen en de jaarlijkse toets van plannen wordt toegepast. Het afwegingskader wordt volgens de volgende drie stappen toegepast:

- Stap 1: toets aan kwalitatief afwegingskader
- Stap 2: toets aan kwantitatief kader/regionale woningbouwafspraken
- Stap 3: toets op juridische status van plannen.

Voorliggend plan is getoetst aan het kwalitatief afwegingskader. Daarbij is gebleken dat het plan zowel kwalitatief als kwantitatief passend is. Het plan past binnen de regionaal afgestemde woningbouwprogrammering, waarin voor de kern Boskoop is bepaald dat per jaar 110 woningen gebouwd mogen worden.

2.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) bestaat uit een "Structuurvisie" en een "Actieplan". De Structuurvisie geeft een integrale beschrijving van de wijze waarop de externe en interne bereikbaarheid van Alphen aan den Rijn zo goed mogelijk gewaarborgd blijft en geeft richting aan de implementatie van het concept duurzaam veilig.

Aangezien voorliggend plan geheel wordt ingepast in de bestaande infrastructuur van de woonwijk Snijdelwijk is het in overeenstemming met het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan.

2.4.4 Groenstructuurplan 2009

De gemeenteraad heeft op 26 februari 2009 het rapport 'Ontwikkeling groenstructuur Alphen aan den Rijn' als kaderstellende notitie voor het ontwikkelen van het groenbeleid vastgesteld. De gewenste ontwikkeling van de groenstructuur geeft aan waar de gemeente inzet op het in stand houden en vervolmaken van de groenstructuur en waar mogelijkheden zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Voorliggend plan levert geen inbreuk op de bestaande groenstructuur.

2.4.5 Startnotitie bomenbeleidsplan

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een startnotitie voor het bomenbeleid vastgesteld met als doel het versplinterde bomenbeleid van de gemeente samen te brengen in één duidelijk beleid, met een goed evenwicht tussen bouwen en groen in de openbare ruimte. De startnotitie biedt een basis voor het gesprek met gemeenteraad en samenleving over verschillende keuzes voor het bomenbeleid.

De ambitie van 'een groene stad met lef' krijgt in Alphen aan den Rijn te maken met een aantal dilemma's die als agendapunten in de beginspraak aan de orde komen. Zowel in aanplant, beheer als bij het kappen kunnen hierbij keuzes worden gemaakt. Dit betreffen dilemma's op het gebied van de bodemgesteldheid, strijd om ruimte, strijd om ondergrond, bomenoverlast, bescherming, compensatie, communicatie, inkoop, Alphen aan den Rijn bomengemeente en het bepalen van risico's.

Bescherming vindt plaats door plaatsing op de lijst beschermwaardige bomen waarbij voor het kappen deze bomen een omgevingsvergunning nodig is. Bomen worden op de lijst met beschermwaardige bomen geplaatst wanneer ze voldoen aan een aantal criteria: de waarde van bomen vanuit esthetisch, cultuurhistorisch, natuurwetenschappelijk en dendrologisch oogpunt. Ook zeldzaamheid, de locatiewaarde en het deel zijn van een groter geheel kunnen reden zijn voor plaatsing op de lijst waarbij de leeftijdsgrens op 60 jaar ligt. Bij het kappen van beschermwaardige bomen bestaat compensatieplicht (herplanten of financiële compensatie volgens waarderingsmethode die geïnvesteerd wordt in bomen). De financiële compensatieplicht gaat uit van directe compensatie van de waarde en gaat niet in op aspecten als CO2 waarde en verkoeling.

Hoewel de markante bomenrij in het plangebied niet is opgenomen in de lijst van beschermwaardige bomen is overeengekomen dat bij de aanvraag van een kapvergunning de gemeente daarvoor financieel wordt gecompenseerd. Dit bedrag zal elders in de gemeente geïnvesteerd worden in de groenstructuur zodat wordt voldaan aan het streven om het groene karakter van de gemeente te versterken.

2.4.6 Duurzaamheidsagenda

Gemeente Alphen aan den Rijn vindt duurzame ruimtelijke ordening belangrijk en streeft daarnaar bij ruimtelijke ontwikkelingen op het niveau van de stad, wijken, buurten en gebouwen. Deze ambities zijn vertaald in kaders. Het algemene kader is het gemeentelijk milieubeleid (Gemeentelijk Milieubeleidsplan 3 – GMP3) en een regeling voor het duurzaam bouwen van woningen (Duurzaam Bouwenconvenant Rijnstreek Woningbouw). Daarnaast heeft Alphen aan den Rijn ook klimaatambities.

Voorliggend plan voorziet in de nieuwbouw van tien woningen. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal het aspect duurzaamheid nadrukkelijk worden betrokken.

2.4.7 Beleidsvisie externe veiligheid

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie externe veiligheid, Ruimte, ook in de toekomst, in ontwerp vastgesteld. Deze visie geeft inzicht in de risico's die er zijn in het omgaan met gevaarlijke stoffen. Verder wordt er helderheid verschaft over de veiligheidsniveau's die worden nagestreefd.

Op basis van de Stadsvisie Alphen aan den Rijn wil Alphen een veilige en prettige woonstad zijn met goede verbindingen naar de omgeving. Toegespitst op externe veiligheid betekent dit dat de volgende uitgangspunten gelden:

- 1 De gemeente is een middelgrote woonstad met goede verbindingen naar de omgeving die ruimte wil bieden voor kwalitatief hoogwaardig en veilig wonen;
- 2 De gemeente streeft naar werkgelegenheid die past bij een stad met een accent op de woonfunctie.

- 3 Om ruimte te geven aan de woonfunctie zal er in toenemende mate behoefte zijn aan ruimte waar het schoon en veilig is. Daarom wil de gemeente het ruimtebeslag van risicobronnen niet verder laten toenemen.
- 4 Nieuwe bedrijventerreinen dienen veilig te zijn.
- 5 Bestaande situaties worden niet actief veranderd.

In de beleidsvisie staan samengevat voor externe veiligheid de volgende ambities:

1. De hele gemeente is en blijft veilig voor risico's van gevaarlijke stoffen.
2. Er doen zich geen incidenten voor met gevaarlijke stoffen die tot grote aantallen slachtoffers leiden.
3. Het beginsel van stand still wordt toegepast.
4. Veiligheidsniveaus zijn afgestemd op de kwetsbaarheid van de functies in een deelgebied.
5. Er komt ruimte voor ontwikkeling met behoud van veiligheid.
6. Het streven is er op gericht om het groepsrisico door nieuwe ontwikkelingen niet boven de oriëntatiewaarde uit te laten komen.

In par. 5.4 wordt het aspect externe veiligheid met betrekking tot het bouwplan nader toegelicht.

2.4.8 Toets ladder voor duurzame verstedelijking

Zoals in paragraaf 2.2.1 is aangegeven, dient bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) in het bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd, zoals is vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

- 1 Beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.
- 2 Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- 3 Indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Uit de hierboven weergegeven beleidstoets blijkt dat voldaan is aan stap 1 (het aantonen van de regionale en lokale behoefte) en stap 2 (het benutten van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied) van de ladder voor duurzame verstedelijking. Stap 3 van de ladder is niet aan de orde aangezien sprake is van transformatie van een bestaand stedelijk gebied.

3 Inventarisatie plangebied

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De planlocatie ligt in het noordoosten van de woonwijk Snijdelwijk in de kern Boskoop. Het terrein heeft in het verleden een bedrijfsmatige gebruik gekend. Op de locatie was in een ver verleden een dependance gevestigd van stadsbeheer. Hiervan liggen op een klein gedeelte zelfs nog de funderingen. Inmiddels bestaat het perceel voornamelijk uit braakliggend terrein met zand. De voormalige gemeente Boskoop heeft in 2011 al besloten dat de grond ten behoeve zou komen van woningbouw. Tot 1 september 2014 was de gemeente huurder van de grond. Hierna kon de grond worden gebruikt voor herontwikkeling, wat Hilva Boskoop c.v. op zich heeft genomen.



Figuur 5: planlocatie rood omlijnd (bron cyclomedia)

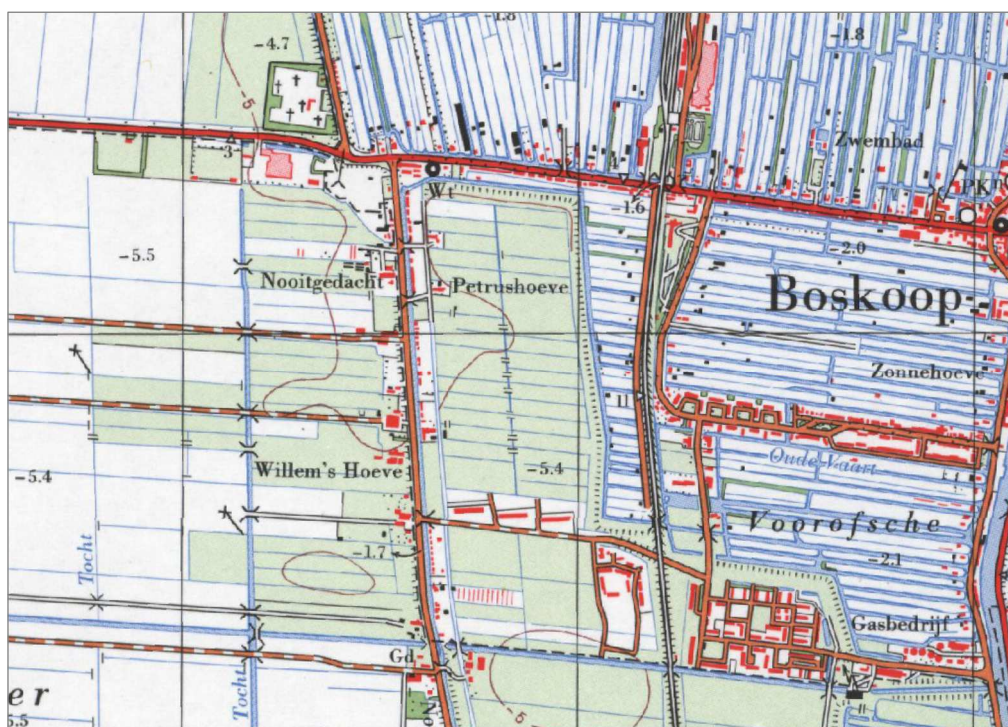
De Snijdelwijk is de grootste woonwijk van de kern Boskoop. De wijk is een van de uitbreidingen na 1960 van de kern Boskoop. De wijk is excentrisch gelegen ten opzichte van de dorpskern. Snijdelwijk heeft eigen voorzieningen zoals een winkelsteunpunt en basisscholen.

Door het invullen van deze voormalige bedrijfslocatie tot woninglocatie ontstaat een coherent geheel met de rest van de woonwijk.

De locatie op de hoek van de huidige Kalverdans en Zonedauw heeft gedurende een zeer lange periode onderdeel uitgemaakt van de Voorofsche Polder en daarmee een onbebouwd en agrarisch karakter gehouden. De Zijde en Noordeinde, die ook nu nog belangrijke structuurdragers in het landschap zijn, vormden de kaders van deze polder. Het westelijke deel van de polder waarvan het plangebied het meest noordwestelijke puntje vormde is drooggelegd na het oostelijke deel, dat dichterbij de Gouwe en daarmee de kern van Boskoop ligt. De westelijke polder was daarmee ook duidelijk te onderscheiden van het oostelijke deel aangezien het omringd is met dijken en een zeer regelmatig, uniform slotenpatroon kende.

Enige bebouwing bevindt zich in eerste instantie voornamelijk aan de buitenzijden (ten westen van Noordeinde en ten noorden van Zijde) van de polder. Pas laat in de eerste helft van de vorige eeuw wordt er aan de overzijde van deze wegen gebouwd, aan de binnenzijde van de polder. In tegenstelling tot de van oorsprong agrarische bebouwing aan de buitenzijde van Noordeinde en Zijde bestaat deze bebouwing uit meer seriematige woningbouw. Het contrast tussen de agrarische bebouwing met veel diversiteit en een relatief ongedwongen situering van de bebouwing en de uniforme in een strakke rooilijn staande woningbouw is dan ook duidelijk herkenbaar.

De eerste sporadische bebouwing die niet direct georiënteerd is op Noordeinde vinden we terug op de kaarten vanaf 1950 aan het huidige Peppellaantje, dat de percelen aan Noordeinde van de achterzijde bereikbaar maakt.



Figuur 6: Boskoop omstreeks 1969

Bijna twee decennia daarna verschijnen de eerste contouren van de enige grootschalige en planmatige uitbreiding van Boskoop: Snijdelwijk. Deze wijk nadert haar voltooiing aan het einde van de jaren '80. Een van de laatste onderdelen die daarbij gerealiseerd worden zijn de woningen aan de noordzijde van de Zonedauw, die pas in 1991 op de topografische kaart staan. Met uitzondering van deze woonwijk is er in het landschap direct ten noorden en westen van de locatie geen ingrijpende veranderingen tot stand gekomen.

3.2 Stedenbouwkundige kenmerken

Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van twee duidelijk te onderscheiden woonmilieus die elkaar ter hoogte van het plangebied ontmoeten. Deze gebieden stammen uit verschillende tijdsperiodes en hebben daarmee ook elk hun eigen onderscheidende stedenbouwkundige kenmerken. Op hoofdlijnen gaat het hierbij om de bebouwing direct aan de oostzijde van Noordeinde en direct aan de zuidzijde van Zijde, die in de periode '30-'50 gerealiseerd is. En de bebouwing ten zuidoosten hiervan die onderdeel uitmaakt van Snijdelwijk.

Binnen deze twee gebieden is er bovendien nog een onderscheid te maken in de verschillende ruimtelijke ensembles die bepaald worden door samenhang in aspecten als woningtypologie, verkavelingsopzet en functie. Zo heeft de bebouwing langs Noordeinde en Zijde een divers karakter door het feit dat er meerdere woningtypes voorkomen (vrijstaand, tweekappers en rijwoningen) waarbij ook de bouwvorm varieert. Het aantal bouwlagen wisselt namelijk tussen de één en twee lagen met en zonder kap. De kapconstructie zelf komt ook in meerdere types voor: zadeldaken, schilddaken, mansardekappen en platte daken. De oriëntatie van de kappen zijn zowel haaks op de weg als parallel aan de weg. Een grote diversiteit kortom, waarbij er wel een grote mate van samenhang is doordat het overgrote deel van de bebouwing door de architectonische stijl duidelijk herkenbaar uit het eerste deel van de vorige eeuw stamt. Daarbij is het materiaal- en kleurgebruik traditioneel door het toepassen van roodbruine baksteen of licht pleiterwerk en witte houten kozijnen en geveldelen of schilderwerk in een donkere, gedekte kleur.

In de bouwstrook langs deze doorgaande wegen staan naast de zojuist beschreven woonbebouwing twee nadrukkelijke afwijkende gebouwen: de autogarage/benzinepomp aan de rotonde en het ernaast gelegen perceel met de watertoren. Deze wijken zowel qua functie als verschijningsvorm af van het wonen. De autogarage en benzinepomp zijn gehuisvest in een grootschalige bouwmassa in één hoge bouwlaag met opvallende kleurstellingen, de watertoren uit 1908 is door de bouwhoogte van ruim 30 meter een herkenningspunt in de omgeving en wordt momenteel gerestaureerd om het waardevolle en historische karakter ervan te waarborgen.

De woonwijk Snijdelwijk kent de typische amorfe stratenstructuur van wijken uit de jaren zeventig. De meanderende straten ontsluiten de vaak doodlopende woonerven. In deze grootschalige uitbreidingswijk wordt het beeld bepaald door grondgebonden eengezinswoningen, voor het overgrote deel in de vorm van uniforme bouwstroken met rijwoningen. De minder voorkomende vrijstaand of vrijstaand geschakelde woningen bevinden zich in de omgeving van het plangebied langs de buitenrand van de wijk: geclusterd rondom een doodlopend straatje of in een strook achter een groenstrook en een sloot.

Vrijwel al deze eengezinswoningen zijn opgetrokken in een sobere baksteen-architectuur en hebben een zadeldak. Bij de rijwoningen ligt de kapconstructie parallel aan de straat, de vrijstaande woningen kennen zowel een kap haaks op de weg als parallel aan de weg. Ondanks de grote overeenkomsten in architectuur en bouwvolume wordt het straatbeeld in deze wijken uit de jaren zeventig bepaald door een grote mate van diversiteit. Dit uit zich in de variatie in rooilijnen, door een verspringende rooilijn van de hoofdbouw of situering van aanbouwen (berging) aan de voorzijde, door verschil in goot- en nokhoogtes en het toepassen van forse houten geveldelen met schilderwerk in uiteenlopende kleuren.

Een ander kenmerk van woonwijken uit deze periode is dat de sfeer van de openbare ruimte zeer regelmatig door blinde zijgevels van woningen bepaald wordt of door aan- en bijgebouwen en erfafscheidingen. Hierdoor ontstaat op veel plekken een niet even representatieve uitstraling.

3.3 Ontsluitingsstructuur

De vorm van de locatie wordt bepaald door de omringende ontsluitingsstructuren (Kalverdans-Zonnedauw, Peppellaantje en de langzaamverkeersroute). Al deze drie ontsluitingsmogelijkheden kennen een andere functie en hiërarchie in de totale ontsluitingsstructuur van Boskoop. De Kalverdans-Zonnedauw dient als woonstraat en verzamelweg van de haaks hierop liggende (doodlopende) erfontsluitingswegen zoals het Peppellaantje. Hoewel dit Peppellaantje enkel achterkanten van percelen bereikbaar maakt. Kenmerkend langs de Zonnedauw zijn de bruggen die de woonkavels ten noorden ervan ontsluiten. De langzaamverkeersroute langs de noordkant van de locatie heeft zowel voor het woonconcentratiegebied Snijdelwijk een belangrijke functie als ook voor de doorgaande langzaamverkeersroute die Boskoop met het omringende landschap verbindt.

3.4 Groen en water

Water speelt een bepalende rol in Boskoop, zowel in de bodem als aan het oppervlak. Er moet voldoende ruimte zijn om al het water op te vangen en te bergen, zowel lokaal als regionaal. De sloten rond het plangebied hebben niet alleen een functie voor afwatering maar hebben tevens een belangrijke beeldbepalende waarde. De sloten zijn echter niet door de provincie aangegeven als waardevolle en te behouden sloten.

Het plangebied heeft in de huidige situatie een groene uitstraling. Het verruigde gras beslaat een groot deel van het oppervlak en de langs de randen komt er forse beplanting voor in de vorm van bomen en struiken van diverse soorten. Met name de dichte rij hoge watercypressen langs de plangrens aan de Zonnedauw overheerst het zicht bij het passeren van de locatie. In Snijdelwijk wordt groen slechts beperkt toegepast in het straatprofiel. Enkel langs de belangrijkste ontsluitingsweg Puttelaan en geconcentreerd op enkele plekken in de wijk is er veel ruimte voor brede bermen en forse laanbeplanting.

4 Stedenbouwkundige visie

Door Urban Jazz is in opdracht van Hilva Boskoop c.v. een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hieronder volgt een weergave van de stedenbouwkundige visie uit dit stedenbouwkundig plan.

4.1 Algemene uitgangspunten uit beleid

In het Structuurplan 2015 de volgende relevante algemene uitgangspunten voor nieuwe stedenbouwkundige plannen vastgelegd:

- Het behoud van het groene en kleinschalige karakter van Boskoop.
- Inpassing van het open water en de slagenverkaveling in de woonwijken.
- Doorzichten vanuit de woonwijken op de kwekerijen.
- Beheersing van de kosten, die het gevolg zijn van de slappe veenbodem.

4.2 Conclusies en visie op basis van analyse

Op basis van de stedenbouwkundige analyse in hoofdstuk 1 en 2 kunnen een aantal conclusies getrokken worden over de belangrijkste en meest bepalende ruimtelijke en functionele karakteristieken van de bestaande context van het planlocatie. Tezamen met de algemene uitgangspunten leiden deze conclusies naar een vertaling in een ruimtelijke en functioneel kader voor de transformatie van de locatie.

Locatie als verbinding tussen de te onderscheiden ruimtelijke ensembles

Uit de analyse blijkt dat de planlocatie op het snijvlak ligt tussen meerdere ruimtelijke ensembles. Aangezien de locatie van het woonmilieu aan de Zijde gescheiden is door een sloot, een brede groene berm en een nadrukkelijk hoogteverschil wordt er geen aansluiting gezocht met de bebouwing aan de noordkant. Echter zal het beter zichtbaar maken van de watertoren vanuit Snijdelwijk het oriëntatievermogen in de wijk verbeteren. Ook de bebouwing langs Noordeinde is met de achterkanten van geringe beeldkwaliteit naar het plangebied gericht en geeft daarmee geen aanleiding om nieuwbouw op het Peppellaantje te oriënteren.

Het doorzicht over het bestaande open water direct ten zuiden van het plangebied garandeert niettemin het behoud van visueel contact met de bebouwing aan Noordereinde en daarmee de herkenbaarheid van het hoogteverschil en verschil in bouwperiode met de omgeving.

Het plangebied maakt zodoende enkel onderdeel uit van Snijdelwijk en zal waar mogelijk aansluiten bij de beschreven karakteristieken van deze wijk. Dit betekent dat woningen direct ten noorden van de Zonnedaau een zelfde woningtypologie hebben als de al bestaande woningen ten noorden van deze straat (vrijstaand of vrijstaand-geschakeld) en in de zelfde bestaande rooilijn staan. In het westelijke deel van het plangebied wordt overeenkomstig de twee woonclusters ten westen van Kalverdans een doodlopende insteek voorgesteld waaromheen woningen gesitueerd zijn. Overeenkomstig de twee bestaande woonclusters worden ook rond de nieuwe insteek vrijstaande woningen beoogd. Hiermee gaat de noordwestelijke rand van Snijdelwijk geheel bestaan uit woningen op ruime kavels, hetgeen een samenhangende en groene omkadering van het woongebied op zal leveren.

Voor alle woningen geldt een maximaal bouwvolume van 2 lagen met kap, conform het maximaal volume van de omringende woonbebouwing. Variatie daarbij tussen 1 laag met kap en 2 lagen met kap is daarbij wenselijk, zoals dit ook herkenbaar is bij de huidige rij- en vrijstaande woningen. Ontsluiting woonstraatje op de Kalverdans, woonkavels met bruggen op de Zonnedaau.

Het aansluiten bij de karakteristieken van de ensembles in Snijdelwijk betekent tevens dat de wijze van ontsluiten op een zelfde wijze gehanteerd wordt als dat voor de omringende ensembles gebruikelijk is. Namelijk het bereikbaar maken van de kavels aan de Zonnedaau via een bruggetje en overeenkomstig de woonhofjes ten zuiden van het plangebied wordt het westelijke deel van het plangebied ontsloten met een doodlopend straatje vanuit de Kalverdans. De oriëntatie en de entrees zijn alle gericht op de Kalverdans en Zonnedaau ten behoeve van een representatieve uitstraling aan deze ontsluitingsstructuur.

Behouden en integreren van bestaande "groene" en "blauwe" kwaliteiten

Bij realisatie van nieuwbouw wordt rekening gehouden met de voorwaarden die vanuit het waterbeheer worden gesteld. De nieuwe infrastructuur pleintje dient integraal onderdeel uit te maken van de openbare ruimte en duidelijk zichtbaar te zijn vanaf de route Kalverdans-Zonnedaau om zo niet een autonoom en naar binnen gerichte plan te krijgen. Om de visuele verbinding met de omgeving verder te vergroten verdwijnt de dichte en hoge rij watercypressen. Hierdoor wordt het zicht op o.a. de watertoren vergroot.

4.3 Ruimtelijke inpassing

Gebaseerd op de ruimtelijke en functionele visie die toegelicht is in het vorige hoofdstuk is een verkavelingsmodel opgesteld, deze inpassing is hieronder opgenomen.

Programma

Het verkavelingsmodel biedt ruimte aan 10 vrijstaande woningen met kaveloppervlaktes variërend tussen 308 m² tot 561 m². Deze vrijstaande woningen kunnen zowel geheel projectmatig gerealiseerd worden als afzonderlijk uitgegeven worden voor zelfbouw.

Daarnaast worden toegevoegd:

- 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte,
- infrastructuur (straat, nutsvoorzieningen, straatverlichting, straatmeubilair, brug),
- een groenvoorziening.

Verkaveling

Gebaseerd op de visie is er met de kaveloppervlaktes aangesloten op die van de vrijstaande woningen direct ten zuiden en oosten van het plangebied. De vrijstaande woningen in het verlengde van de woningen ten noorden van de Zonedauw liggen daarbij een klein stukje voor de rooilijn van de bestaande woningen. Dit is gedaan vanwege de geringere diepte van deze nieuwe kavels, waardoor er nog een bruikbare achtertuin resteert.

Door de openbare parkeerplekken gegroepeerd aan de toegang van het woonstraatje te leggen ontstaat er een breed straatprofiel, waarmee een goed zicht op en in deze nieuwe insteek gegarandeerd wordt. Ook door het terugleggen van het bouwvlak van de eerste woning aan de zuidkant van het woonstraatje wordt de goede inkijk en daarmee de oriëntatie gewaarborgd. De woningen hebben alle een maximale hoofdbouwmassa van 2 bouwlagen met een kap. Eventuele ondergeschikte aan- en uitbouwen maken het mogelijk om de voor vrijstaande woningen kenmerkende diverse en individuele uitstraling aan de bebouwing te geven.



Figuur 7: Verkavelingsstructuur

Parkeren

In het Structuurplan 2015 is een tabel opgenomen met de parkeernormen (aantal parkeerplaatsen per woning) die gelden binnen Boskoop. Hierin is een onderscheid gemaakt in normen voor het centrum en normen voor de rest van de bebouwde kom. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het centrum waardoor de normen voor de rest van de bebouwde kom hierop van toepassing zijn.

Woningcategorie	Aantal parkeerplaatsen per woning
Dure woningen (vrijstaand, twee onder één kap, appartementen in topsegment)	2,2
Middenprijs (vrije sector rijwoningen, overige vrije sector appartementen)	1,9
Goedkope woningen (sociale woningbouw)	1,7

Dit resulteert voor het verkavelingsplan in een maximale parkeerbehoefte van: $10 \times 2,2 = 22$ parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de realisatie van 26 parkeerplaatsen. Waarvan 20 op eigen terrein en 6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied, geconcentreerd bij de toegang van het nieuwe woonstraatje. De bestaande parkeerplaatsen aan de Kalverdans en Zonedauw worden door de ontwikkeling niet belemmerd en niet toegerekend aan de parkeervraag van het bouwplan. De parkeerplekken zullen een diepte krijgen van 5 meter en een breedte van 2,5 meter, dit in combinatie met een ruimte voor in- en uitparkeren van 6 meter breed maakt de parkeerplaatsen goed toegankelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe te realiseren parkeerplaatsen ruim voldoen aan de vastgestelde parkeernormen, zonder een onevenredige parkeerdruk op het omliggende gebied te creëren.

5 Milieu- en andere planologische aspecten

5.1 Bedrijvigheid

5.1.1 Milieuzonering

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

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

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

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

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

5.1.2 Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied overheerst de woonfunctie. In de nabijheid van de locatie is een verkooppunt voor motorbrandstoffen annex autoherstelwerkplaats gesitueerd. Het betreft een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG. Een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG valt niet onder de regels van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In paragraaf 5.4 Externe veiligheid wordt nader ingegaan op het Bevi.

Omdat het Bevi voor deze inrichting niet van toepassing is, kan worden volstaan met een toetsing aan de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Op grond van deze publicatie valt een dergelijk bedrijf onder SBI-code 473 en in milieucategorie 2, met een aan te houden grootste afstand van 30 meter tot milieugevoelige functies. De nieuwe woningen zijn geprojecteerd op een afstand van meer dan 30 meter van deze inrichting zodat er een goed woon- en leefklimaat ontstaat. Dit plan wordt daarmee op het gebied van milieuzonering uitvoerbaar geacht.

5.2 Bodem

5.2.1 Wettelijk kader

In het kader van een bestemmingsplan 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.

5.2.2 Inventarisatie bodemkwaliteit

In opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn heeft Adverbo in 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op 16 juli 2014 is het daarbij behorende onderzoeksrapport aan de gemeente aangeleverd. Het gehele onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

5.2.3 Beoordeling bodemkwaliteit

De resultaten van het onderzoek geven aan dat in de grond en in het grondwater overwegend lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Voor barium is een matige verontreiniging aangetroffen. Omdat de matige verontreiniging met barium waarschijnlijk wordt veroorzaakt door een van nature verhoogde achtergrondconcentratie wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Ook voor de overige verontreinigingen wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd wordt dat de resultaten van het onderzoek globaal overeenkomen met de resultaten van het voorgaand onderzoek.

5.3 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

5.3.1 Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

5.3.2 Verkeerslawaai

Door M&A milieuadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies zijn hieronder weergegeven. Voor alle resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar het onderzoek zelf dat als bijlage 3 deel uitmaakt van deze toelichting.

De planlocatie is geprojecteerd in het invloedsgebied van de Zijde, Hoogeveenseweg, Noordeinde en Roemer. Verder is de Puttelaan nog van belang, echter deze weg heeft geen wettelijke zone, omdat dit een 30 km/u weg is. Uit het akoestisch onderzoek en de bijbehorende berekeningsresultaten blijkt, dat ten gevolge van het wegverkeer op de verschillende wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woningen niet wordt overschreden. Dit betekent dat geen maatregelen aan de bron of in de overdrachtsfeer overwogen hoeven te worden. Aan de hand van de geluidsbelasting zonder aftrek kan worden gesteld dat voor de maximale binnenwaarde van 33 dB reeds wordt voldaan met de minimumeis volgens het Bouwbesluit van 20 dB.

Geconcludeerd wordt dat de bouw van de woningen niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.

5.3.3 Railverkeerslawaai

De planlocatie ligt niet binnen een geluidszone van een spoorweg waardoor dit aspect buiten beschouwing kan blijven.

5.3.4 Industrielawaai

De planlocatie ligt niet binnen een zone met industrielawaai waardoor dit aspect buiten beschouwing kan blijven.

5.3.5 Vliegtuiglawaai

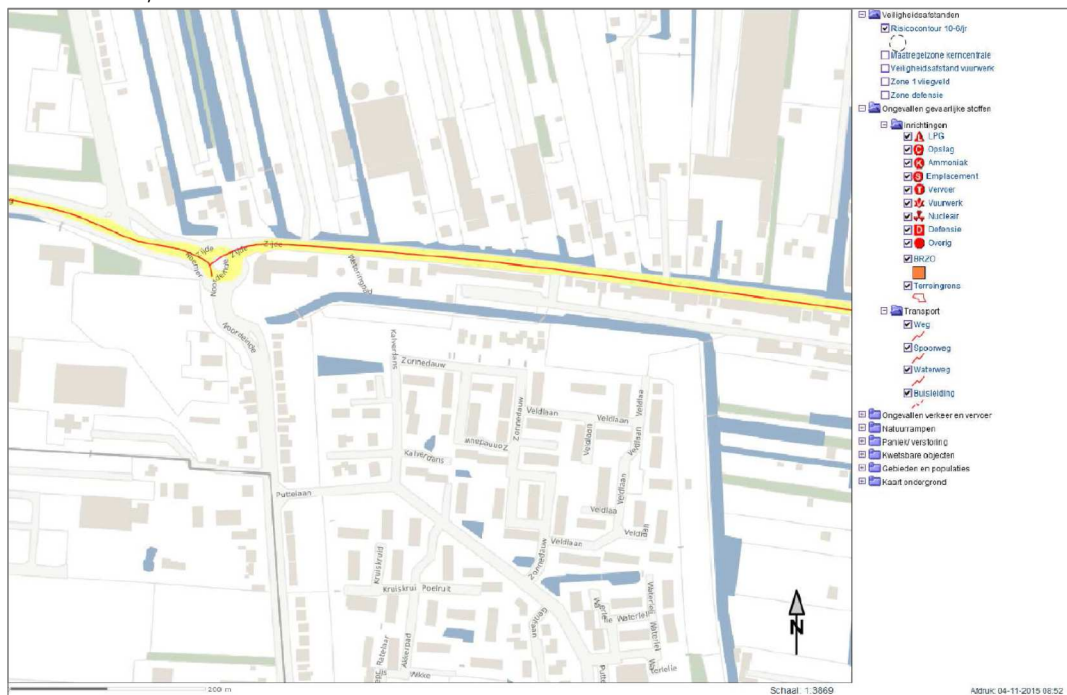
De planlocatie ligt niet binnen een zone met vliegtuiglawaai waardoor dit aspect buiten beschouwing kan blijven.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR). Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

5.4.1 Inventarisatie risicobronnen

In de directe nabijheid van de ontwikkellocatie zijn volgens de risicokaart geen Bevi-inrichtingen gesitueerd. Wel ligt de ontwikkellocatie in de nabijheid van de N455, een weg die is opgenomen op de risicokaart, echter zonder risicocontour.



Figuur 8: uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

5.4.2 Beoordeling risico's

Vanwege externe veiligheid bestaat geen onevenredig risico voor onderhavige planlocatie.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Wettelijk kader

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

Een nadere uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

5.5.2 Inventarisatie huidige situatie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op tien nieuwe woningen. Met het aantal van tien wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

5.5.3 Beoordeling plan

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor dit plan.

5.6 Duurzaamheid

Gemeente Alphen aan den Rijn vindt duurzame ruimtelijke ordening belangrijk en streeft daarnaar bij ruimtelijke ontwikkelingen op het niveau van de stad, wijken, buurten en gebouwen. Deze ambities zijn vertaald in kaders. Het algemene kader is het gemeentelijk milieubeleid (Gemeentelijk Milieubeleidsplan 3 – GMP3) en een regeling voor het duurzaam bouwen van woningen (Duurzaam Bouwenconvenant Rijnstreek Woningbouw). Daarnaast heeft Alphen aan den Rijn ook klimaatambities.

Voorliggend plan voorziet in de nieuwbouw van tien woningen. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal het aspect duurzaamheid nadrukkelijk worden betrokken.

5.7 Archeologie

5.7.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

5.7.2 Archeologisch onderzoek

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft voor Boskoop en omgeving nog geen archeologische verwachtingskaart waaraan beleid is gekoppeld. Daarom is in eerste instantie een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied om de archeologische verwachting in kaart te brengen. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) versie 3.3 (CCvD 2013).

Door Archeodienst b.v. is in oktober 2014 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. Het gehele onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Doel van dat onderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied. Voorafgaand aan het onderzoek zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

1. Wat is naar verwachting de opbouw van de ondergrond en zijn er aanwijzingen voor of gegevens bekend over bodemverstoringen?
2. Worden in het plangebied archeologische vindplaatsen verwacht?
3. In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?

5.7.3 Conclusies onderzoek

De geformuleerde onderzoeksvragen kunnen aan de hand van het uitgevoerde onderzoek als volgt beantwoord worden:

1. Wat is naar verwachting de opbouw van de ondergrond en zijn er aanwijzingen voor of gegevens bekend over bodemverstoringen?

De natuurlijke ondergrond bestaat naar verwachting uit kleiafzettingen (oude getijdeafzettingen) afgedekt met een dunne (rest)veenlaag en de recente bovengrond. In het plangebied worden recente bodemverstoringen verwacht ter plaatse van de voormalige bebouwing. Daarnaast is het oorspronkelijke veenpakket afgegraven ten behoeve van veenwinning waardoor het maaiveld ruim 3 meter lager ligt dan het omringende gebied in het noorden en oosten.

2. Worden in het plangebied archeologische vindplaatsen verwacht?

Op basis van de ligging in een droogmakerij en het ontbreken van aanwijzingen voor kreken en getijdegeulen in de ondergrond worden in het plangebied geen archeologische vindplaatsen verwacht.

3. In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?

Aangezien de kans op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats klein wordt geacht, vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief.

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Dit advies vormt het zogenaamde selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek zijn in oktober 2015 aangeboden aan de gemeente Alphen aan den Rijn ter beoordeling.

Bij brief van 21 oktober 2015 heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) de gemeente Alphen aan den Rijn geadviseerd over het archeologisch onderzoek. ODMH stelt in dat advies dat het onderzoek voldoende duidelijk heeft gemaakt dat binnen het plangebied geen intacte en waardevolle archeologische waarden meer te verwachten zijn. Daarnaast merkt ODMW op, dat uit een op het terrein uitgevoerd milieukundig onderzoek is gebleken, dat door het gebruik van het terrein als industrieterrein, eventuele archeologische resten geheel verstoord of vernietigd zijn. ODMH heeft dan ook geen aanvullende vragen of opmerkingen over het onderzoek.

5.8 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

5.8.1 Quickscan flora en fauna

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn bezwaren geuit op de conclusies en bevindingen uit een quickscan flora en fauna, verricht in oktober 2015. In het kader van de zienswijzebeantwoording is in overleg met de Omgevingsdienst Midden-Holland besloten om de twijfel over de deskundigheid waarmee het flora- en faunaonderzoek is verricht weg te nemen door een nieuw onderzoek te laten verrichten.

Hiervoor is een onafhankelijk ecologisch adviesbureau benaderd, dat onderdeel is van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). De onderzoeksrapportage is opgesteld door Staro Natuur en Buitengebied en is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen weergegeven.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op circa 6,7 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied van het NNN bedraagt circa 2,6 km. Doordat het plangebied buiten het Natura 2000-gebied en het NNN ligt, kunnen alleen effecten optreden door externe werking. Gezien deze afstanden en de voorgenomen ontwikkelingen is het redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten optreden op beschermde gebieden.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet:

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen plannen hebben een negatief effect op deze zoogdieren en amfibieën. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Het is derhalve niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen voor de soorten van FFtabel 1.

Soorten van FFtabel 2

Het is niet uit te sluiten dat in de watergangen grenzend aan het plangebied de beschermde vissoort kleine modderkruiper (FFtabel 2) voorkomt. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen betrekking heeft op deze watergangen is het uit te sluiten dat negatieve effecten optreden op de mogelijk voorkomende kleine modderkruiper.

Soorten van FFtabel 3

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Doordat het plangebied in de nieuwe situatie weer deels geschikt is als foerageergebied en in de omgeving foerageergebied behouden blijft, hebben de voorgenomen plannen hierop geen negatief effect.

Het is uit te sluiten dat verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de bomen en de watercipressen in het plangebied. Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen als gevolg van het verwijderen van de bomen en watercipressen in het plangebied zijn zodoende uit te sluiten. Het is niet uit te sluiten dat in de watergangen grenzend aan het plangebied de beschermde vissoort bittervoorn (FFtabel 3) voorkomt. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen betrekking heeft op deze watergangen is het uit te sluiten dat negatieve effecten optreden op de mogelijk voorkomende bittervoorn. Het is niet uit te sluiten dat in de watergangen grenzend aan het plangebied de beschermde aquatische slakkensoort platte schijfhoren voorkomt. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen betrekking heeft op deze watergangen is het uit te sluiten dat negatieve effecten optreden op de mogelijk voorkomende platte schijfhoren.

In de huidige situatie vormt het plangebied geen geschikt leefgebied voor de rugstreeppad. Vanwege de habitatvoorkeuren van deze soort kunnen bouwplaatsen wel geschikt leefgebied vormen. Gezien de bekende locaties van de rugstreeppad en de ligging van het plangebied in de bebouwde kom is het onwaarschijnlijk dat rugstreeppadden het plangebied koloniseren tijdens de bouwfase. Negatieve effecten op rugstreeppad zijn zodoende redelijkerwijs uit te sluiten.

Soorten van FFtabel vogels

Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). In de directe omgeving van het plangebied blijft geschikt broed- en foerageergebied behouden. Daarnaast zullen in de nieuwe situatie in het plangebied vooral de tuinen en groenvoorzieningen weer geschikt zijn als broed- en foerageergebied voor algemene vogelsoorten. Zodoende treden geen negatieve effecten op ten aanzien van broed- en foerageergebied van algemene vogelsoorten. Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende exemplaren van algemeen voorkomende vogelsoorten.

Het plangebied kan onderdeel vormen van het grotere leef- en foerageergebied van vogels met een jaarrond beschermd nest. Aangezien het plangebied een beperkte oppervlakte heeft binnen het grotere leef- en foerageergebied en er in de omgeving voldoende leef- en foerageergebied behouden blijft, is het redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op het grotere leef- en foerageergebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest.

Het is aannemelijk dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van een lokale populatie huismussen. Het leefgebied van deze huismussen wat buiten het plangebied ligt blijft intact. Daarnaast kan het plangebied in de nieuwe situatie weer geschikt zijn als onderdeel van het leefgebied van huismussen. Dit in ogenschouw genomen is het redelijkerwijs uit te sluiten dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten optreden op de lokale populatie huismussen.

Aanbevelingen

In de huidige situatie vormt het plangebied geen geschikt leefgebied voor de rugstreeppad. Vanwege de habitatvoorkeuren van deze soort kunnen bouwplaatsen wel geschikt leefgebied vormen. Ondanks dat het onwaarschijnlijk is dat rugstreeppadden het plangebied tijdens de bouwfase zullen koloniseren is het aan te bevelen de bouwlocatie zo onaantrekkelijk mogelijk te maken voor rugstreeppadden. Dit kan worden bereikt door te voorkomen dat er zandhopen liggen of deze met plastic af te dekken. Daarnaast is het aan te bevelen zoveel mogelijk te voorkomen dat er plassen (bijvoorbeeld water in rijsporen) aanwezig zijn.

Het verwijderen van bomen en struiken dient te gebeuren buiten het broedseizoen van vogels. Hiermee worden negatieve effecten op broedende vogels voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli. Ten aanzien van het leefgebied van huismussen is het aan te bevelen in de nieuwe situatie in het plangebied te voorzien in struiken met stekels die kunnen dienen als schuil- en slaapplek voor huismussen.

In de huidige situatie is het plangebied onverlicht. Dit is gunstig voor vleermuizen. Om in de nieuwe situatie het gebied zo geschikt mogelijk te maken als foerageergebied voor vleermuizen is het aan te raden schaarse verlichting toe te passen. Daarbij is het vooral van belang de groenvoorzieningen zo donker mogelijk te laten.

5.8.2 Conclusie

Op basis van de bevindingen uit de onderzoeksrapportage is bevestigd dat de voorgenomen plannen alleen negatieve effecten tot gevolg hebben ten aanzien van enkele beschermde soorten die onder het lichtste beschermingsregime vallen. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Er is geen verder procedure nodig inzake de Flora- en faunawet. Er kan worden gesteld dat er op grond van de natuurwaarden geen belemmeringen voor de plannen zijn. Geadviseerd wordt om bij de verdere uitwerking en realisatie bewust te zijn van de conclusies én aanbevelingen op basis van de verrichte contra expertise.

5.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen in de wijk Snijdelwijk en gesitueerd aan de bestaande infrastructuur van de Kalverdans. De toevoeging van tien woningen zal op het verkeersaanbod van de totale wijk geen onevenredig zware invloed hebben. Voor het parkeren geldt de gemeentelijke parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen, zodat in totaal in 10 x 2,2 is 22 parkeerplaatsen dient te worden voorzien. Per kavel is op eigen terrein voorzien in 2 parkeerplaatsen, en in het openbaar gebied in 6 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering.

5.10 M.e.r.- beoordeling

Algemeen

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen.

Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is. Hierbij is onder meer de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Onderzoek

De activiteit die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is het creëren van de bouwmogelijkheid voor tien woningen met bijbehorende bouwwerken. Deze activiteit behoort niet tot de C-lijst dus is er geen directe m.e.r.-plicht. De activiteit valt eveneens buiten de D-lijst. Gezien de aard van de ontwikkeling is een m.e.r.-beoordelingsplicht niet aan de orde.

Stikstofdepositie

Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein is een Natura 2000-landschap en ligt op meer dan 4 kilometer van het plangebied. Significante negatieve effecten als gevolg van verkeersaanrekening vanwege de nieuwe woningen zijn uit te sluiten.

Met de herontwikkeling van de locatie zullen op het gebied van energievoorziening de best beschikbare technieken worden toegepast (voor onder meer de verwarming van de woningen).

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-landschap Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein te verwachten. Hiermee is ook uit te sluiten dat negatieve effecten optreden op andere Natura 2000-gebieden, die op grotere afstand van het plangebied liggen.

Conclusie

Op grond van de in dit kader beschreven aspecten en het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit, wordt geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredig nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Omdat uit te sluiten is dat het plan effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein, is een 'passende beoordeling' (conform artikel 19, j van de Natuurbeschermingswet) niet aan de orde. Hierdoor is tevens geen Natuurbeschermingswetvergunning noodzakelijk.

6 Waterparagraaf

6.1 Beleid en regelgeving

Waterbeheerplan 5: Waardevol water

Het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. In het WBP5 wordt richting gegeven aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Dit in lijn met én in aanvulling op het coalitieakkoord waarin het bestuur van Rijnland de koers van de komende jaren heeft uitgezet. Water is een maatschappelijke opgave en het Hoogheemraadschap van Rijnland wil daarom samen met haar omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Het WBP5 bouwt voort op de afspraken en ambities ten aanzien van de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast, waterkwaliteit, duurzame zuivering van afvalwater en het hergebruik van grondstoffen. Het Waterbeheerplan 5 'Waardvol Water', is te vinden op de website: www.rijnland.net.

Keur 2015 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, watergangen, sloten, beken, andere waterstaatswerken, de bodem van kwelgevoelige gebieden maar ook aan het onttrekken en lozen van grondwater of het aanbrengen van verhard oppervlak. Deze Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland is de eerste Keur in Nederland die na een grootschalige dereguleringsslag tot stand is gekomen. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De Uitvoeringsregels zijn te vinden op www.rijnland.net.

Riolering en afkoppelen

Aangezien het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het Hoogheemraadschap van 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 uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat. 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.

6.2 Locatiestudie

De planlocatie ligt in het noordoosten van de woonwijk Snijdelwijk in de kern Boskoop. Het terrein heeft in het verleden een bedrijfsmatige gebruik gekend als dependance van stadsbeheer. Restanten van dit voormalig gebruik zijn nog herkenbaar in het plangebied in de vorm van stelconplaten en grote betonnen waterbassins. Het overig deel van het perceel bestaat echter voornamelijk uit braakliggend terrein met zand. Het planvoornemen voorziet in een herbestemming van het plangebied ten behoeve van een passende juridische en planologische regeling voor de realisatie van maximaal tien grondgebonden vrijstaande- of twee-onder-een-kapwoningen.

In het kader van het watertoetsproces is in het voortraject in overleg getreden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op basis hiervan heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven in principe positief te staan ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling, mits voldoende aandacht wordt besteed aan de relevante beleidsuitgangspunten en de navolgende gebiedsspecifieke waterstaatkundige aspecten ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

6.2.1 Waterkeringen

Het bestemmingsplangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een regionale waterkering. Deze waterkering valt onder het beheer van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De waterkering bestaat uit een drietal zones: kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone. De bijbehorende afmetingen zijn gebaseerd op de ruimte die noodzakelijk is voor het behoud van de waterkerende functie van de kering. Het gaat hierbij specifiek om het behoud van de stabiliteit en de hoogte van de kering. Daarnaast is het profiel van vrije ruimte opgenomen. Dit betreft de ruimte ter weerszijden rondom de kering die naar het oordeel van de beheer benodigd is ten behoeve van een toekomstige versterking van de waterkering.

Op de verbeelding en de regels van het onderhavig bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Kernzone waterkering' en 'Waterstaat – Beschermingszone waterkering' opgenomen ter waarborging van de waterkerende functie van de kering. Binnen deze beschermingszone mag uitsluitend gebouwd worden overeenkomstig de van toepassing zijnde bestemming, mits voorafgaand toestemming is verstrekt door de beheerder van de waterkering en de ontwikkeling verenigbaar is met het belang van de waterkering.

6.2.2 Oppervlaktewateren

De begrenzing van het plangebied wordt aan de zuidzijde gevormd door een aantal watergangen, welke zijn opgenomen op de interactieve kaart van de legger oppervlaktewateren. De in de legger vastgelegde wateren zijn alle oppervlaktewateren die dienen voor de afvoer en/of berging van water; deze worden in naar functie onderscheiden in primaire- en overige oppervlaktewateren. De watergang ten noorden van de Zonedauw alsmede de waterpartij ten zuiden van het plangebied behoort tot de categorie 'overige oppervlaktewateren' en voorziet voornamelijk in een lokale transportfunctie en/of welke een zekere drooglegging (ontwatering) dienen te geven.

De waterpartij ten zuiden van het plangebied is daarnaast verbonden met een primaire oppervlaktewatergang, die een noord-zuidverbinding vormt door de woonwijk Snijdelwijk. Dit betreft een oppervlaktewater met een belangrijke functie (een regionaal belang) in de water aan- en afvoer en/of waterberging en/of voor de instandhouding van de waterkering. Deze hoofdwatergang is deels gelegen binnen het bestemmingsplangebied.

Zowel de primaire- als overige oppervlaktewateren zijn bereikbaar via de bestaande openbare ruimte voor het uitvoeren van onderhoud en/of inspectie. Ter waarborging van de waterhuishoudkundige doeleinden zijn de aanwezige watergangen in het onderhavig bestemmingsplan bestemd met een enkelbestemming 'Water'.

6.2.3 Inlaatduiker

De hiervoor beschreven primaire oppervlaktewatergang staat in verbinding met een inlaatduiker, gesitueerd in het westelijk deel van het bestemmingsplangebied. Deze inlaatduiker kan water inlaten van de Voorofse Polder Laag naar polder de Noordplas. Voor het hoogheemraadschap is van belang dat deze inlaat in stand wordt gehouden en tevens beschermd wordt tegen schade.

De instandhouding en bescherming van deze inlaat valt buiten de planologische reikwijdte van het onderhavig bestemmingsplan. Derhalve is met de initiatiefnemer overeengekomen dat een Zakelijk recht overeenkomst (ZRO) wordt gesloten met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op deze wijze is gewaarborgd dat de inlaat bereikbaar is en blijft voor onderhoud of vervanging.

Bij initiatieven van derden waarbij de ligging of bescherming van derden in het gedrang komt zijn kosten voor het wijzigen, verleggen en beschermen van de inlaat voor de desbetreffende initiatiefnemer.

6.2.4 Kwelgevoelige polder

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het kader van de onderhavige planprocedure gewezen op het feit dat het planvoornemen is gesitueerd in een diepe kwelgevoelige polder. Dit betekent dat alle handelingen waarbij de grond geroerd wordt vergunning- of meldingsplichtig zijn bij het Hoogheemraadschap van Rijnland en eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden.

Gezien de kweldruk op deze locatie, de diepte van de polder, de diepteligging van de bestaande kelders en de nabijheid van de regionale waterkering moeten berekeningen aantonen of het verwijderen van kelders mogelijk is of een alternatieve oplossing de voorkeur heeft.

Deze verdieping valt buiten de reikwijdte van het onderhavig bestemmingsplan en vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure. De aanvullende berekeningen en het daaruit voortvloeiend plan van aanpak zal hierbij tot stand komen middels een nauwe samenwerking tussen de initiatiefnemer, gemeente Alphen aan de Rijn en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

6.2.5 Overige aspecten

In aanvulling op de hiervoor beschreven aspecten zijn parallel aan de watergang in de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering diverse oude kabels en leidingen aanwezig. De verlaten leidingen moeten worden dichtgezet over minimaal 2 meter met aan weerszijde een kap.

De nieuw te leggen kabels en leidingen worden haaks op de waterkering gelegd en in open ontgraving aangelegd. Voor het aanleggen van de kabels en leidingen in open ontgraving is een opbarstberekening vereist. Dit is mede bepalend voor de grootte van de sleufbreedte en het al dan niet in meerdere fasen aanleggen van de diverse kabels en leidingen.

Tot slot is in het noordoosten van het plangebied eveneens een keerwand aanwezig. Het deel van deze constructie die parallel loopt aan de regionale waterkering dient behouden te blijven en mag door toekomstige kopers/bewoners niet verwijderd worden.

6.3 Verhard oppervlak

Het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland stelt dat voor afzonderlijke projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² er geen compenserende maatregelen vereist zijn. Indien een ontwikkeling voorziet in een toename van het verhard oppervlak groter dan 500 m² dient compensatie plaats te vinden middels de realisatie van extra open water. Hierbij dient voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 10.000 m², 15% van het extra verhard oppervlak gecompenseerd te worden.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie in de onderstaande tabel weergegeven. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van circa 763 m² tot gevolg hebben. De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist.

Oppervlakten	Bestaande situatie	Toekomstige situatie m ²
Bebouwing en terreinverharding	2.663 m ²	1.900 m ²
Onverhard terrein	2.252 m ²	3.015 m ²
<i>Totaal</i>	<i>4.915 m²</i>	<i>4.915 m²</i>

Tabel 1: Vergelijking verhard oppervlak oud en nieuw

6.4 Waterkwaliteit

De aansluiting op het gemengd gemeentelijk rioleringsstelsel wordt gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)stelsel en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De maaiveldinrichting is op dit moment nog in ontwikkeling (ophoging, afwatering e.d.). In aansluiting op de gesprekken die reeds zijn gevoerd zal ook hierover separaat overleg worden gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

6.5 Watertoetsproces

Voor aanvang en gedurende de onderhavige bestemmingsplanprocedure heeft op diverse momenten afstemming en overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op basis hiervan is de watertoets tot stand gekomen en zijn de relevante waterhuishoudkundige aspecten planologisch doorvertaald in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn er derhalve geen belemmeringen aanwezig vanuit het aspect water. In het kader van de omgevingsvergunningprocedure en de daarbij benodigde vergunningplichtige of meldingplichtige handelingen zal eveneens nauw samengewerkt worden met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

7 Juridische en bestuurlijke aspecten

7.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen 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 beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

7.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

7.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Verkeer
- Water
- Wonen

De bestemming Wonen beslaat het grootste deel van het plangebied. Binnen deze bestemming is de nieuwbouw van maximaal tien woningen met bijbehorende bouwwerken opgenomen.

Verder zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

- Leiding – Water
- Waterstaat – Beschermingszone waterkering
- Waterstaat – Kernzone waterkering

De dubbelbestemming "Waterstaat – Beschermingszone waterkering" en "Waterstaat – Kernzone waterkering" is opgenomen in verband met de op de legger van het Hoogheemraadschap opgenomen waterkering aan de noordzijde van het plangebied. Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam.

De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplanting, etc.) moet een watervergunning aangevraagd worden bij ons. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6, sub F van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid behoort ook hiertoe.

8.2 Toepassing afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie)

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

8.3 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van onderhavige locatie heeft de gemeente een anterieure overeenkomst, inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst, gesloten met Hilva Boskoop c.v., zodat voldaan is aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid.

9 Procedure

9.1 Ter inzage legging

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kalverdans Boskoop met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 24 maart tot en met 4 mei 2016 bij de informatiebalie in het gemeentehuis van Alphen aan den Rijn. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn drie zienswijzen ingediend. De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de Nota zienswijzen. De Nota zienswijzen is als bijlage opgenomen.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.

9.2 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Kalverdans Boskoop in haar vergadering van 30 maart 2017 gewijzigd vastgesteld.

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaandenrijn.nl

www.alphenaandenrijn.nl