

Ruimtelijke onderbouwing
Ravestein
Gemeente Alphen aan den Rijn

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
management

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: *definitief*

Datum: *15 juli 2015*

Contactpersoon Buro SRO: *Buro SRO*

Kenmerk Buro SRO: *SR140072*

Opdrachtgever: *Gemeente Alphen aan den Rijn*

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Leeswijzer	6
2 Het initiatief	7
3 Beleidskader.....	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4 Haalbaarheid	17
4.1 Milieu	17
4.2 Water	23
4.3 Verkeer & Parkeren.....	26
4.4 Ecologie.....	27
4.5 Archeologie	28
5 Economische uitvoerbaarheid.....	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

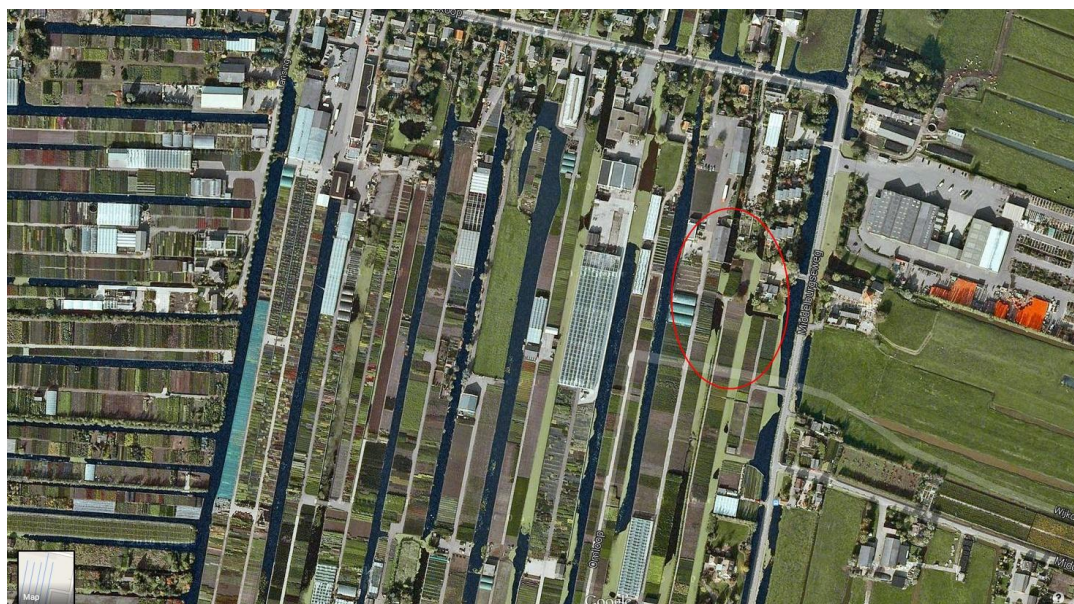
De gemeente Alphen aan den Rijn is momenteel bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Boskoop. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 19 december 2013 t/m 12 februari 2014 ter inzage gelegen. In het voorontwerp bestemmingsplan is de ontwikkeling van de zogenaamde 'Ravestein locatie' opgenomen.

De gemeente Boskoop realiseert in het kader van de ruimte voor ruimteregeling 3 woonlocaties langs de oostelijke rondweg (De Omloop), de zogenaamde 'Ravestein locatie', waarvan de opbrengst na aftrek van de plankosten wordt ingebracht als cofinanciering in het project Waterberging De Lansing. Toepassing van de ruimte voor ruimteregeling voor dit gebied is mogelijk doordat het plangebied De Lansing op verzoek van gemeente Boskoop, met de herziening van de provinciale structuurvisie, uit de sierteeltcontour is gehaald. Met deze herziening wordt hiervoor de bestemming Natuur opgenomen.

Om de ontwikkeling van de 'Ravestein locatie' in het bestemmingsplan vast te kunnen stellen dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden. Derhalve is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een locatie in het buitengebied van Boskoop, gemeente Alphen aan den Rijn. Het plangebied ligt tussen de nieuwe Oostelijke Rondweg, Boskoop, het Reijerskoop en de Middelsburgseweg, op circa 1,5 kilometer ten oosten van de kern Boskoop. De volgende afbeelding toont de ligging van het plangebied.



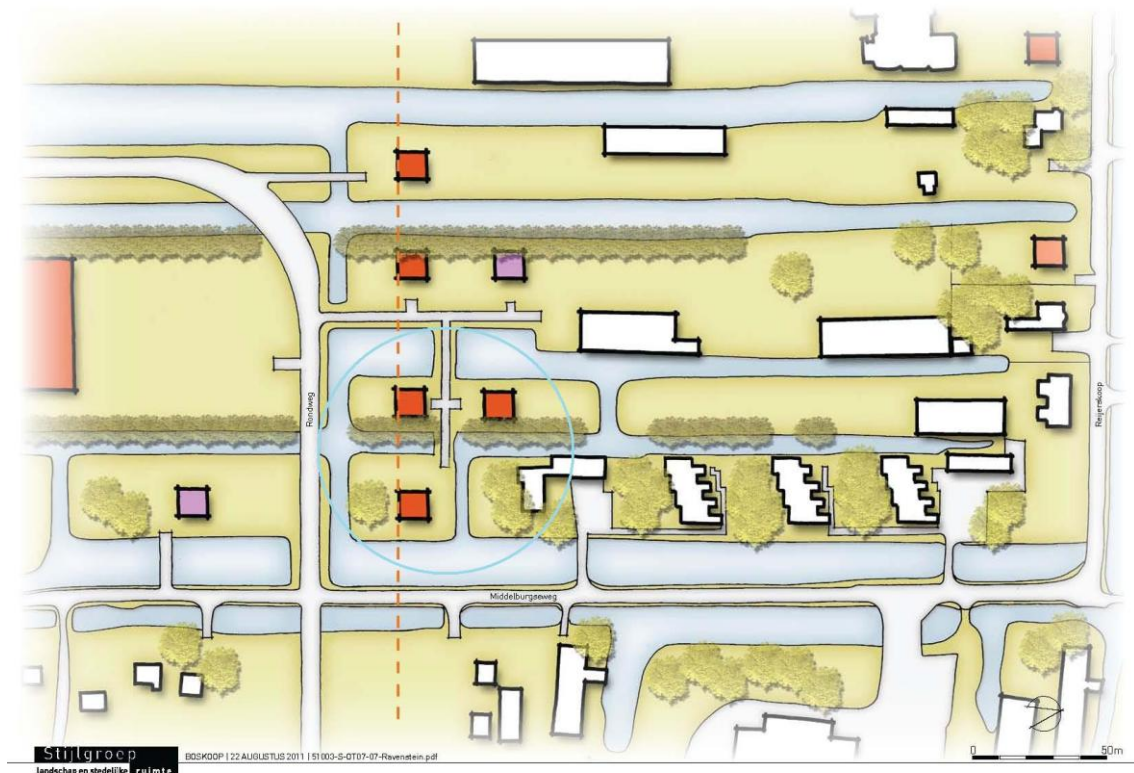
Ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

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

2 Het initiatief

De gemeente Boskoop realiseert in het kader van de ruimte voor ruimteregeling 3 woonlocaties langs de oostelijke rondweg (De Omloop), de zogenaamde 'Ravestein locatie', waarvan de opbrengst na aftrek van de plankosten wordt ingebracht als cofinanciering in het project Waterberging De Lansing. Toepassing van de ruimte voor ruimteregeling voor dit gebied is mogelijk doordat het plangebied De Lansing, op verzoek van gemeente Boskoop, met de herziening van de provinciale structuurvisie, uit de sierteeltcontour is gehaald. Hiervoor is een bouwmogelijkheid teruggegeven. De volgende afbeelding toont de toekomstige herinrichting van het gebied.



Toekomstige inrichting plangebied (Ravestein locatie binnen blauwe ovaal)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij..' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Planspecifiek

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van drie woningen in het buitengebied van Boskoop. De beoogde ontwikkeling dient getoetst te worden aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

1. De gemeente Boskoop heeft de ambitie om tot 2015 circa 1250 woningen te realiseren. Uit de Factsheet Boskoop van de regio Midden-Holland blijkt dat er tot 2025 voldoende vraag naar woningen is. Tot 2025 wordt er een groei in zowel de bevolking als huishoudens verwacht. De groei in huishoudens zal het sterkst zijn, wegens gezinsverdunding. Derhalve is er voldoende vraag naar de beoogde ontwikkeling
2. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Het betreft een transformatiegebied volgens de ruimte voor ruimteregeling. Het gebied De Lansing is uit de sierteeltcontour gehaald en wordt getransformeerd tot natuurgebied. Deze transformatie zorgt ervoor dat er een bouwrecht voor vier woningen ontstaat, waarvan er nu drie gerealiseerd zullen worden.
3. Voor de woningen op de locatie Ravestein is een inpassingsplan gemaakt door de Stijlgroep. Hierbij is aangesloten op de bestaande verkavelingsstructuur en wordt deze structuur door de situering van de woningen verder versterkt.

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro worden, na de 1e aanvulling die op 1 oktober 2012 in werking is getreden, de volgende 15 onderwerpen beschreven: Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Veiligheid rond rijksvaarwegen, Verstedelijking in het IJsselmeer, Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Planspecifiek

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten zijn voornemens om op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit vast (VRM) vast te stellen. De provincie heeft de taak om op (boven)regionaal niveau te sturen op de inrichting en de ruimtelijke kwaliteit van de schaarse ruimte in Zuid-Holland. Hiermee werkt zij aan een aantrekkelijke leefomgeving en een goede internationale concurrentiepositie.

De provincie streeft naar een betere benutting van zowel de ruimte als het mobiliteitsnetwerk. Door wonen, werken en voorzieningen zoveel mogelijk in bestaand stads- en dorpsgebied te concentreren, houden we het landelijk gebied open, ontstaan schaalvoordelen en is het rendabeler om openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden.

Planspecifiek



Uitsnede Visie Ruimte en Mobiliteit

De bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van de Visiekaart Ruimte en Mobiliteit. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen de volgende gebieden valt:

Greenport Boskoop:

De greenport Boskoop ligt in het Groene Hart op de overgang van stad en land en heeft een verdicht karakter. Binnen de greenport zijn nieuwe teeltmethoden in ontwikkeling. De handelsfunctie neemt nog verder toe. Maar het gebied kent ook problemen met betrekking tot zilte kwel en verzilting van het oppervlakte water. De beoogde ontwikkeling voorziet in een afname van agrarische gronden. Deze gronden worden getransformeerd tot natuurgebied. Ter compensatie mogen er vier woningen gerealiseerd worden. De beoogde ontwikkeling zorgt met de realisatie van het natuurgebied voor een verbetering van het watersysteem in de Greenport.

Veenbodem:

Het plangebied ligt in een veenweidegebied. Bodemdaling vormt een bedreiging voor het karakteristieke veenweidelandschap, dat een intrinsieke en mondiaal unieke waarde vertegenwoordigt en recreatief belangrijk is. Daarnaast kan bodemdaling tot hoge kosten leiden, omdat het niveauverschil tussen polders onderling en met het buitenwater groter wordt, de (zoute) kwel toeneemt én gebouwen en infrastructuur (dijken, wegen, riolering, kabels en leidingen) verzakken. Op den duur kan duurzaam waterbeheer moeilijk worden. Met name een duurzame waterhuishouding is in het plangebied van belang. De ontwikkeling van het natuurgebied draagt hier aan bij. Daarbij dienen de sloten intact te blijven gezien de culturele en de functionele waarde.

3.2.2 Verordening Ruimte

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit is de vernieuwde Verordening Ruimte vastgesteld. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte bevat tevens instructieregels die van belang zijn voor de gemeente bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. De verordening omvat in aanvulling op de structuurvisie toetsbare criteria van provinciaal belang waaraan planvorming moet voldoen. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzonering, lucht- en helihavens, molen- en landgoedbiotopen.

Planspecifiek

In de nieuwe Verordening Ruimte zijn geen regels opgenomen met betrekking tot de ruimte voor ruimte regeling voor boom- en sierteelt bedrijven. Voor de regeling wordt teruggegrepen op de voormalige Verordening Ruimte (2010). Hierin geldt dat voor elke 2,5 hectare boom- en sierteeltgrond één compensatie woning gerealiseerd mag worden. Voor de beoogde ontwikkeling geldt de volgende berekening van de bouwcontingenten:

perceel	kadastraal oppervlak	hectare / contingent	totaal
J. van Leeuwen, Boskoops deel	37.703 m ²	2,25	1,676
R.O. Rijnbeek / van Lint	19.437 m ²	2,25	0,864
N.A.M. Rijnbeek	8.924 m ²	2,25	0,397
Stolwijk	12.720 m ²	2,25	0,565
van Ommeren - kas + grond (0,589 conti)	7.590 m ²	2,25	0,589
TOTAAL BOUWCONTIGENTEN			4.091

Op basis van voorgaande tabel ontstaan er bouwcontingenten voor vier woningen. Initiatiefnemer is voornemens drie van deze woningen te realiseren.

De actuele Verordening Ruimte (2014) beoordeeld de ontwikkeling meer op de kwalitatieve verbetering in plaats van de kwantitatieve verbetering. Het gaat dan om:

- duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
- wegnemen van verharding;
- toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen
- andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

De boom- en sierteeltbedrijven worden gesaneerd en getransformeerd tot natuurgebied. Dit resulteert in een duurzame sanering en een afname in verharding. Het gebied is aangewezen als provinciaal topgebied 'Boskoop / Reeuwijk-Dorp'. De volgende gebiedskenmerken dienen toegevoegd of hersteld te worden met de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

- behouden en versterken van de samenhang tussen alle onderdelen binnen deze ruimtelijke eenheid: brede kavel- en dwarssloten, smalle kavels, oriëntatie van de kavels, houtakkers, monumentale bebouwing langs de linten, kwekerijen;
- herkenbaar houden van de Middeleeuwse onderlegger van cope-ontginningen

Het onderliggende landschap wordt gerespecteerd in de beoogde situatie. Er treed geen wijziging op van de huidige verkavelingsstructuur en de kenmerkende watergangen. Met de transformatie naar natuurgebied en ter compensatie de bouw van enkele woningen wordt de beleving van het landschap vergroot. Hiermee wordt er voldaan aan de laatste eisen die gesteld worden in de Verordening Ruimte met betrekking tot de ruimte voor ruimteregeling.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voortbordurend op de rijksladder voor duurzame verstedelijking, heeft de provincie Zuid-Holland ook een ladder opgesteld. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan de eisen uit de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking.

- a. Zoals reeds beschreven staat in [toelichting paragraaf 3.1](#) zal het aantal huishoudens in Boskoop tot 2025 toenemen. Het 'Programma Ruimte' van de provincie Zuid-Holland sluit daarbij aan. Het 'Programma Ruimte' voorspelt tot 2029 een gewenste toename van 2.874 woningen. De beoogde ontwikkeling voorziet in deze vraag.
- b. De locatie ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Omdat de betreffende kavels, als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg, niet meer inzetbaar zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering worden de kavels uitgeven als bouw kavels.
- c. De locatie is in omvang niet groter dan 3 ha. Daarmee hoeft deze ook niet opgenomen te zijn in het Programma ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop

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

De Intergemeentelijke Structuurvisie is gemaakt om de ruimtelijke keuzes in samenhang te kunnen bepalen. Kernbegrippen zijn: compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. De ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Greenport Boskoop worden al langer beperkt door het ruimtelijk beleid in het Groene Hart. Mede daardoor is een achterstand ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten in balans met de omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn aanzienlijke investeringen in de infrastructuur nodig. Als gevolg van de aanwijzing als Greenport zal er ook schaalvergroting plaatsvinden.

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

De Greenport moet beleefbaar zijn, een uitstraling krijgen die aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied.

Op 17 juli 2014 is de 1e aanvulling op de Intergemeentelijke Structuurvisie vastgesteld. Met deze Boskoopse nadere aanvulling wordt invulling gegeven aan de beginselen van behoorlijk bestuur door de verevening van de overwaarde bij de omzetting van bedrijfswoningen beleidsmatig vast te leggen. Daarnaast wordt met deze aanvulling de beleidsmatige koppeling tussen de herstructurering van het Greenportgebied, zoals omschreven in de ISV, en de fondsoverdracht bij de omzetting van bedrijfswoningen herbevestigd.

Planspecifiek

In de Intergemeentelijke structuurvisie behoort het plangebied tot het pilotgebied Zuidwijk-Lansing. De integrale Pilot Zuidwijk-de Lansing is gericht op herstructurering van de sierteelt, gekoppeld aan de aanleg van de oostelijke rondweg, natuurontwikkeling en de wateropgave. Dit project vormt een katalysator voor de herstructurering van de hele sierteelt, kan een goed beeld geven van de kansen die er voor de herstructurering liggen, en daarmee dienen als belangrijke input voor de herstructureringsvisie. De Pilot PCT-terrein is gericht op het ontwikkelen van duurzame sierteelt, waarin de wateropgave centraal staat. Door de Lansing uit het sierteeltconcentratie gebied te halen en de bestemming Natuur te geven is woningbouwcontingent vrijgemaakt. Dit contingent kan als kostendrager gebruikt worden voor het herstructureringsproject.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan 2015

Het structuurplan Boskoop biedt het ruimtelijk toetsings- en ontwikkelingskader voor Boskoop tot 2015. Het structuurplan is gebaseerd op de 'Toekomstvisie Boskoop 2015' met de tien wensen van de bevolking en het bedrijfsleven van Boskoop en de gekozen ontwikkelingsrichting: ondernemend in het groen en vernieuwend in wonen. Het structuurplan bevat gewenste ontwikkelingen in Boskoop voor de komende jaren, opgesteld naar de vrijheden zoals geboden door de kaders van het bestaande beleid.

In het structuurplan zijn vier speerpunten benoemt, te weten:

- Versterk de boomteelt;
- Bouw vernieuwend voor de lokale vraag;
- Koester de karakteristieken van Boskoop;
- Benut de strategische ligging.

Het structuurplan is, zoals gezegd, gebaseerd op de tien wensen van de bevolking. Eén van deze tien wensen is de wens voor woningen voor jong en oud.

Planspecifiek

De structuurvisie stelt dat er tot 2015 een vraag naar circa 1250 woningen is. Het meerderdeel van deze woningvraag wordt binnen het stedelijk gebied van Boskoop ingevuld. De drie kavels van onderhavig plan zijn niet voorzien binnen de structuurvisie. De visie is van een dusdanig schaalniveau dat hier ook geen uitspraken over gedaan worden. Wel bevat de structuurvisie een belangrijke opmaat voor een impuls voor de sierteelt. Deze impuls volgt uit de aanleg van de randwegen maar ook uit de herontwikkeling van het Lansinggebied. In financieel opzicht wordt de herontwikkeling deels gefinancierd uit de opbrengsten van deze bouw kavels. Daarmee kan gesteld worden dat ook deze ontwikkeling in overeenstemming is met het Structuurplan.

3.4.2 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied. In dit bestemmingsplan hebben de gronden een agrarische bestemming, zie de volgende afbeelding. De uitgifte van bouw kavels en de bouw van drie woningen past niet binnen deze bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.



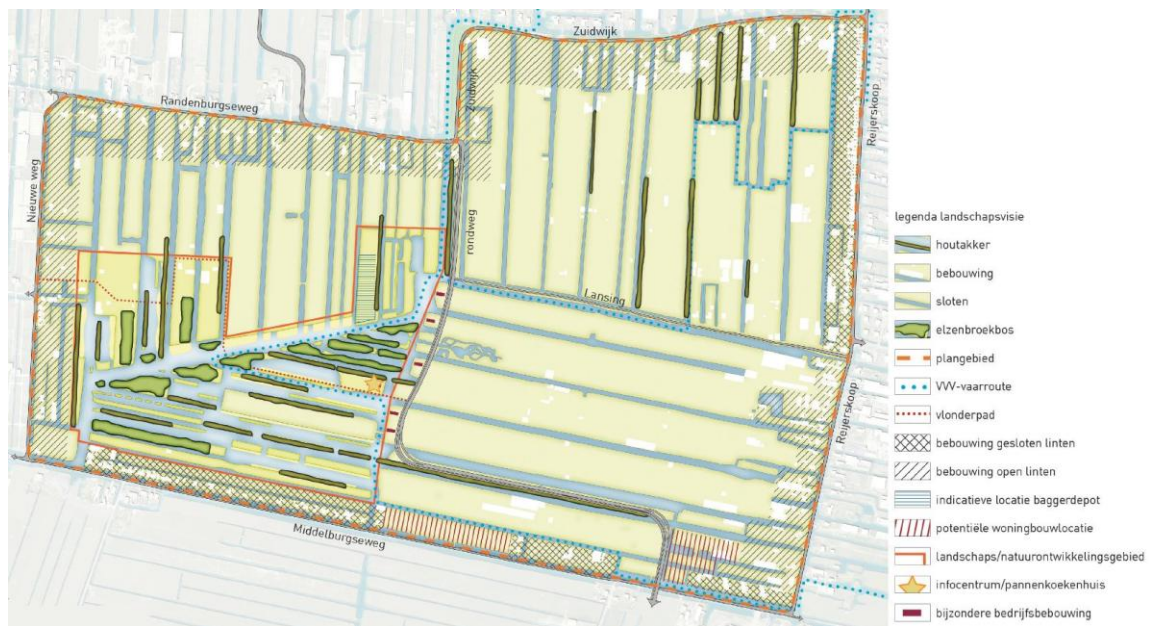
Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan

3.4.3 Landschapsvisie Zuidwijk

In januari 2012 is de Landschapsvisie Zuidwijk vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Boskoop. De Landschapsvisie Zuidwijk is onderdeel van het proces om Zuidwijk naar een succesvol geherstructureerd sterk, duurzaam, leefbaar en beleefbaar sierteeltgebied te brengen. Deze zogenaamde Pilot Doorzaam Zuidwijk moet een voorbeeldproject worden voor de noodzakelijke herstructurering van de voor Boskoop zo belangrijke boomkwekerijsector. In de landschapsvisie worden de stappen van de pilot van beleid tot de uiteindelijke visie getoond.

Planspecifiek

De volgende afbeelding toont de visiekaart van de landschapsvisie.



Visiekaart landschapsvisie

De regio van het plangebied is op de visiekaart aangewezen als een locatie voor een kleinschalige woningbouw ontwikkeling. Het voornemen om drie woningen te realiseren is passend binnen deze visie en derhalve in overeenstemming met de Landschapsvisie Zuidwijk.

4 Haalbaarheid

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening 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 projectgebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Op de bodemkwaliteitskaart zijn de kavels niet aangemerkt als verdachte locatie. Op voorhand is het dan ook niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit zich verzet tegen de nieuwe gebruiksfunctie. Voorgaande laat onverlet dat in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen nog wel een bodemonderzoek overlegd moet worden. Uit dit onderzoek moet blijken dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe beoogde woonfunctie.

4.1.2 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO2 dreigt/plaatsvindt.

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

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

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

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

Planspecifiek

Wonen wordt in het Besluit gevoelige bestemmingen niet gezien als een gevoelige bestemming. Daarnaast kan de realisatie van drie woningen aangemerkt worden als een project van 'niet in betekenende mate bijdragen'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.1.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

De nieuw te bouwen woningen liggen in de geluidszone van de wegen Omloop, Wijkdijk, Middelburgseweg en het Reijerskoop. Onderzoek naar de geluidsbelasting is dan ook verplicht. In opdracht van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn is door de vakgroep Geluid, Lucht en Externe Veiligheid van de Omgevingsdienst Midden-Holland een akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek, welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai voldoet voor 2 van de 3 woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde. Wel wordt er voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Er is een hogere waarde procedure voor dit plan noodzakelijk.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Wonen is een zogenaamde gevoelige functie. Een eerste toets of de woonfunctie inpasbaar is in het gebied kan gemaakt worden met gebruik van de uitgave bedrijven en milieuzonering. In de directe nabijheid, op circa 15 meter afstand, is planologische een handels- en exportbedrijf toegestaan. Een dergelijk bedrijf is aan te merken als een categorie 2 bedrijf. Uitgaande van een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. Op basis van deze eerste verkenning kan gesteld worden dat de woonfunctie, gezien de omliggende bedrijvigheid, inpasbaar is.

4.1.5 Externe Veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Hierbij is de 1% letaliteit belangrijk. Zolang deze oriëntatiewaarde niet overschreden wordt is er geen specifieke motivatie noodzakelijk (let wel: er is dus wel een risico!). Indien de 1% letaliteit wel overschreden wordt dient in de ruimtelijke planvorming dit risicoaspect bewust geaccepteerd te worden met daarbij de motivatie waarom dat acceptabel gevonden wordt. Via inrichtingsmaatregelen (op basis van de gebruiksvergunning en de bouwverordening) en rampenplannen e.a. kan het effect bij een calamiteit beperkt worden.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er verschillende ontwikkelingen gaande. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen en wordt er gewerkt aan een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie wordt de opvolger van het Structuurschema Buisleidingen uit 1985 en bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in de Nota en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). De geactualiseerde circulaire is de voorloper van het Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev), dat in 2012 in werking treedt. Ondanks dat het Btev nog niet in werking is getreden is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, verstandig hier al rekening mee te houden. In het Btev staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens het Btev mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Ten opzichte van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verantwoording van het groepsrisico niet meer verplicht als het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

De risicokaart laat zien dat er in de omgeving van het plangebied verschillende bedrijven aanwezig zijn waar gevaarlijke stoffen opgeslagen worden. Het gaat hier uitsluitend om tuinders met een bovengrondse propaantank. Rondom deze tanken geldt een risicocontour (plaatsgebonden risico) i.v.m. ontploffingsgevaar. Geen van deze contouren ligt over het plangebied. Andere risicovolle inrichtingen zijn daarnaast ook niet aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Nabij het plangebied ligt het tracé van de nieuwe Oostelijke Rondweg Boskoop. Deze weg zal onder andere gebruikt worden voor het bevoorraden van de verschillende propaantanks in het gebied. Uitgaande van het aantal propaantanks in Boskoop-Oost (en Reeuwijk) en de vulfrequentie, is de verwachting dat over de nieuwe rondweg maximaal 200 transporten propaan per jaar zullen plaatsvinden.

Plaatsgebonden risico

Volgens vuistregels zal een PR 10-6 contour pas optreden bij transport van brandbare gassen (propaan) bij hoeveelheden meer dan 2.300 per jaar (buiten de bebouwde kom, op een 80 km/weg). Aangezien deze aantallen niet worden gehaald zal er dus geen PR 10-6 contour optreden.

Groepsrisico

Tot een afstand van 200 meter vanaf de weg moet rekening worden gehouden met het scenario van een explosie van een tankwagen met brandbaar gas (propan). Omdat het plangebied op minder dan 200 meter van de nieuwe weg ligt zal in moeten worden gegaan op het groepsrisico. In het kader van het bestemmingsplan voor de nieuwe Rondweg nabij het plangebied (BP Oostelijke Rondweg Boskoop, module 4) is reeds aandacht besteed aan het groepsrisico. In het milieukundig advies behorende bij dit bestemmingsplan wordt de vuistregels gegeven dat bij een bevolkingsdichtheid van 40 personen per hectare een overschrijding van het groepsrisico optreedt bij meer dan 1.000 transporten buiten de bebouwde kom (80 km/h).

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal het aantal personen dat in het gebied aanwezig is toenemen. Gezien het lage aantal transporten propan per jaar (maximaal 200 transporten) en de beperkte toename van de bevolkingsdichtheid zal er geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico optreden.

4.2 Water

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

4.2.1 Generiek beleid

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.2.2 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 9 december 2009 is het nieuwe waterbeheerplan (WBP) van het hoogheemraadschap van Rijnland vastgesteld. Voor de planperiode 2010-2015 is dit WBP van toepassing. In het plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

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

Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en hevigere buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelstijging. Het WBP sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Beleidsregel 2 Beschermingszone - oppervlaktewateren

Gelet op de ligging van onderhavig plangebied nabij een watergang dient rekening te worden gehouden met de beschermingszone. Beleidsregel 2 stelt regels ten aanzien van het bebouwen en beplanten in of nabij de beschermingszone. De beleidsregel geldt zowel voor primaire watergangen als overige watergangen. Op grond van de Keur (artikel 3.1.1-1b en 3.1.1-1c) is het zonder vergunning van het bestuur namelijk niet toegestaan in, op of onder en/of boven waterstaatswerken en hun beschermingszone:

- werken of opgaande (hout) beplanting aan te brengen of te hebben, dan wel aanwezige (hout)beplanting te verwijderen;
- vaste stoffen, voorwerpen te brengen, te hebben of te houden op andere dan daarvoor kennelijk bestemde plaatsen.

In de legger van de Keur is van alle oppervlaktewateren de beschermingszone gedefinieerd. In onderhavig geval is er sprake van een boezemwater. Hiervoor is een beschermingszone van 2 meter aan beide zijde van het water opgenomen. Om het onderhoud en de inspectie vanaf de kant te kunnen uitvoeren, moet de beschermingszone vrij zijn van bebouwing en beplanting. Afwijken van de regels is toegestaan indien:

- het betreffende oppervlaktewater varend kan worden onderhouden;
- de wijziging van de wijze van onderhoud geen negatieve gevolgen heeft voor de (ecologische) waterkwaliteit (conform algemene zorgplicht, Flora- en faunawet);
- de onderhoudsverplichtingen van de overige onderhoudsplichtigen niet worden verzaamd.

4.2.3 Watertoets

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

Planspecifiek

Watercompensatie

De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur (artikel 3.1.4). Een toename aan verharding van meer dan 500 m² dient volgens de regels van het hoogheemraadschap in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd (15% van de toename aan verharding). Een toename aan verharding zorgt er namelijk voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden.

In de huidige situatie is het plangebied volledig onverhard. De voorgenomen ontwikkeling maakt maximaal 3 woningen mogelijk. Gezien de maximale inhoud van 750 m³ en de daarbij behorende goot- en nokhoogte (6 en 10 meter) zal de voetprint van een woning circa 100 m² bedragen. Per saldo zal er dus circa 300 m² verhard worden t.b.v. de hoofdgebouwen. Daarnaast is er per woning 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan. In totaal is dit circa 150 m². De totale toename aan verharding komt daarmee niet boven de 500 m². Mocht dit wel het geval zijn, waardoor watercompensatie wel noodzakelijk is, dan zal initiatiefnemer (= de gemeente) de benodigde watercompensatie realiseren in het peilgebied.

In het plangebied liggen primaire en secundaire watergangen met beschermingszones van 5 en respectievelijk 2 meter. Bij de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met deze zones en voldaan aan het beleid van het Hoogheemraadschap.

4.3 Verkeer & Parkeren

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

Planspecifiek

Verkeer

De woningen zullen direct op de nieuwe Oostelijke Rondweg Boskoop ontsloten worden. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de (geringe) toename van het aantal verkeersbewegingen aan te kunnen. Verkeerstechnisch worden er dan ook geen problemen verwacht.

Parkeren

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Op grond van de parkeernormen van de gemeente Alphen aan den Rijn moet per woning minimaal de beschikking zijn voor 2 parkeerplaatsen.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

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

Planspecifiek

De gronden zijn momenteel in gebruik als productiegrond t.b.v. de sierteelt. Gezien dit intensieve gebruik worden er geen beschermde plant- of diersoorten verwacht. Het plangebied is wel van betekenis voor algemene soorten planten, amfibieën en zoogdieren uit Tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer en onderhoud. Bij het eventueel dempen van watergangen en vergraven oevers zal rekening moeten worden gehouden met de beschermde bittervoorn, kleine modderkruiper, groene glazenmaker en platte schijfhoren.

4.5 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in een gebied met een kleine kans op archeologische sporen. Voor dergelijke gebieden is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

Het project wordt gemeentelijk initiatief uitgevoerd. Gemeentelijke kosten worden verhaald middels de verkoop van de betreffende gronden. Nu de kosten op deze wijze worden verhaald kan afgezien worden van een exploitatieplan.