

Bestemmingsplan

Nieuwstraat 77-79

Gemeente Boskoop

IDN NL.IMRO. 0499.BPL11026HBD-VG01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	8 maart 2011	1e concept
Voorontwerp	14 juli 2011	1e versie
Ontwerp	15 augustus 2011	1e versie
Vastgesteld	15 december 2011	1e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.2.1	Provinciale Visie op Zuid-Holland	5
2.2.2	Verordening Ruimte	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
2.3.1	Structuurplan Boskoop 2015	7
2.3.2	Welstandsbeleid	8
2.3.3	Duurzaamheid	9
2.4	Conclusie	9
3.	Planbeschrijving	11
3.1	Historie, situatie plangebied en omgeving	11
3.2	Planbeschrijving	11
3.3	Verkeer en parkeren	13
4.	Milieu en overige aspecten	14
4.1	Milieu	14
4.1.1	Bedrijven en milieuzonering	14
4.1.2	Geluid	14
4.1.3	Bodem	15
4.1.4	Luchtkwaliteit	16
4.1.5	Externe veiligheid	17
4.2	Watertoets	19
4.3	Archeologie	22
4.4	Landschap	24
4.5	Natuurwaarden/ Flora en fauna	24
4.5.1	Flora- en faunatoets	24
4.6	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	25
4.6.1	Kabels en leidingen	25
5.	Juridische planbeschrijving	26
5.1	Algemeen	26
5.2	Verbeelding	26
5.3	Planregels	26
5.3.1	Inleidende regels	26
5.3.2	Bestemmingsregels	26
5.3.3	Algemene regels	27
5.3.4	Overgangs- en slotregels	27
5.4	Handhaving bestemmingsplan	27
6.	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	29
	Bijlagen	31

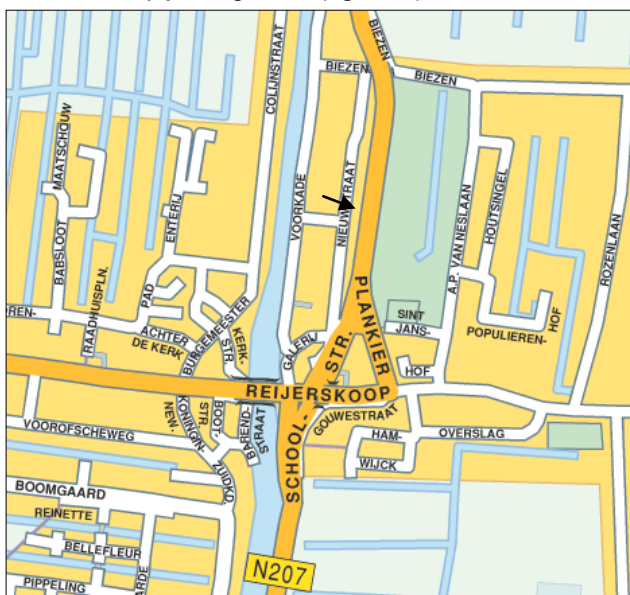
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Nieuwstraat 77 en 79 staat de Christelijk Gereformeerde Kerk Boskoop met bijbehorend vrijstaand Verenigingsgebouw 'De Schakel' (een voormalig schoolgebouw). Het kerkbestuur heeft dit gebouw onlangs verlaten, omdat een nieuw kerkgebouw is betrokken aan de Parklaan in Boskoop. Het kerkbestuur gaat beide gebouwen afstoten. De nieuwe eigenaar heeft het voornemen om de bestemming 'Maatschappelijk' van deze percelen om te zetten naar woondoeleinden, omdat voortzetting van de bestaande functies niet langer een haalbare optie is. De nieuwe functie sluit goed aan bij de overwegende woonfunctie in dit woonbuurtje. Daarbij komt dat de huidige functie niet meer passend is, omdat de smalle Nieuwstraat nauwelijks parkeermogelijkheden heeft. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is een functiewijziging naar Wonen dan ook niet meer dan logische vervolgstap. Initiatiefnemer heeft het voornemen om de twee bestaande gebouwen vanwege de cultuurhistorische waarde in stand te houden. De panden zullen alleen intern worden verbouwd tot twee vrijstaande woningen. Ook zullen geveelaanpassingen plaatsvinden. Hierbij zullen de twee achteraanbouwen en de consistorie worden gesloopt. Deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Boskoop-Dorp" maakt deze planontwikkeling juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Nieuwstraat 77 en 79 is gelegen in het noordelijk gelegen gedeelte van de bebouwde kom van de gemeente Boskoop. Dit lint van grondgebonden woningen ligt ten westen van de Provincialeweg N207 (Alphenseweg). Ten oosten van de Provincialeweg ligt het sierteeltgebied van Boskoop. Dit sierteeltgebied strekt zich in noordelijke richting uit. Aan weerszijden van het plangebied staan al woningen. Op de plattegrond is het plangebied met een zwarte pijl aangeduid (figuur 1).



Figuur 1: Plattegrond plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State
Boskoop Dorp	26 februari 2009	2 februari 2011

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevrage functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:

- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het Groene Hart is in de Nota Ruimte aangeduid als een Nationaal Landschap. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

Boskoop in haar omgeving

In de Nota Ruimte is Boskoop aangewezen als Greenport voor de pot- en containerteelt. De aanwezigheid van de boomkwekerijen wordt gezien als één van de belangrijke economische pijlers van Nederland. De overige vier Greenports zijn het Zuid-Hollands glasdistrict Westland en Oostland, Aalsmeer en omgeving, Venlo en de Bollenstreek. Het rijksbeleid is erop gericht om de ruimtelijke ontwikkeling van de Greenports zodanig te sturen, dat hun functie als Greenport ook op lange termijn blijft behouden en/of wordt versterkt. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn: de ligging ten opzichte van de mainports, de fysieke bereikbaarheid en de herstructureringsopgave als gevolg van doelstellingen op het gebied van milieu, water, energie en ruimtelijke ontwikkeling.

Realisatie nationaal ruimtelijke beleid onder de nieuwe Wro

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft het rijk¹ een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het rijk heeft hier de nationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB² vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt hierbij is in de eerste plaats dat het bestaande bebouwde gebied beter moet worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Visie op Zuid-Holland

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland voor de hele provincie op 2 juli 2010 een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, vastgesteld. Deze is in de plaats gekomen van de bestaande streekplannen. Voor dit plangebied is dat het streekplan Zuid-Holland Oost.

In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-

¹ Het document is van de (voormalige) ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, OC&W en Defensie.

² De Ministerraad heeft op 29 mei 2009 ingestemd met de concept AMvB.

Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

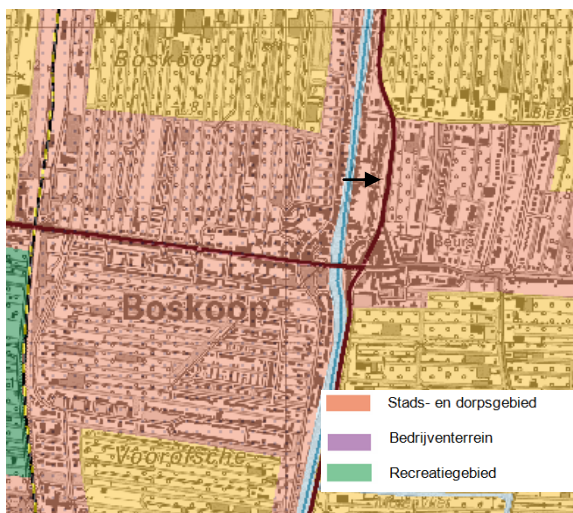
Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De planlocatie ligt binnen de bebouwingscontour.

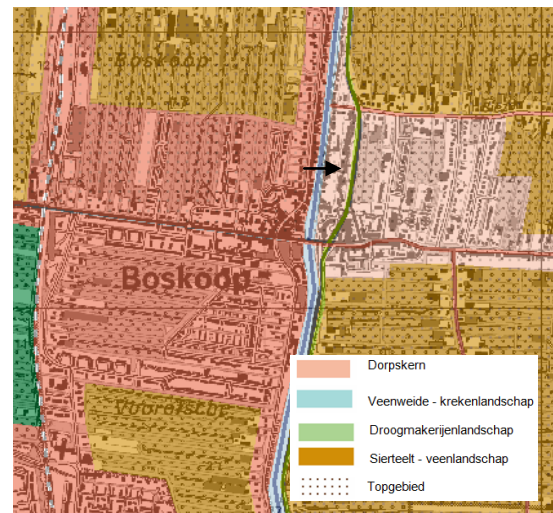
Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de functiekaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied. (figuur 3).

Terwijl de functiekaart stuurt op 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale regionale schaal. Op de kwaliteitskaart is dat dorpskern (figuur 4). De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.



Figuur 3: uitsnede functiekaart.



Figuur 4: uitsnede kwaliteitskaart.

Conclusie

Het voorstel is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Provinciale Structuurvisie, omdat woningbouw binnen het bestaande stedelijk gebied plaatsvindt.

2.2.2 Verordening Ruimte

Op grond van artikel 2, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingcontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. Uitgangspunt is dat nieuwe woonbebouwing binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van

de Verordening Ruimte. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

Conclusie

De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

2.3 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk zal eerst aandacht worden besteed aan het Structuurplan, In dit plan worden de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren vastgelegd. Hierna wordt ingegaan op het welstandbeleid en duurzaamheid.

2.3.1 Structuurplan Boskoop 2015

De gemeenteraad van Boskoop heeft op 15 september 2005 het structuurplan Boskoop 2015 vastgesteld met de aansprekende titel "Ondernemend in het groen Vernieuwend in wonen". In dit plan wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Boskoop tot 2015 aangegeven. In het plan zijn vier speerpunten genoemd voor de ontwikkeling van Boskoop, te weten:

- het versterken van de boomteelt;
- vernieuwend bouwen voor de lokale vraag;
- het koesteren van de karakteristieken van Boskoop;
- het benutten van de strategische ligging.

Ad vernieuwend bouwen voor lokale vraag

De woningbouw dient plaats te vinden binnen de landschappelijke kaders van het Groene hart en de unieke historische structuur van Boskoop. Binnen dit beeld past de woningbouwopgave van 1.250 woningen, dat overeenkomt met de woningvraag tot 2015. Hierbij is uitgegaan van een woningtekort van 350 woningen en een vraag van 70 woningen per jaar tot 2015, met het jaar 2002 als ijkpunt. Woningbouw dient plaats te vinden binnen de reeds aanwezige totale bebouwingsstructuur van Boskoop.



Figuur 5: Uittreksel plankaart Structuurplan Boskoop 2015.

Om de karakteristieken van Boskoop te behouden zijn de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedenbouwkundige plannen opgenomen:

- 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 en
- beheersing van de kosten, die het gevolg zijn van de slappe veenbodem.

De visie op de ontwikkeling is vertaald in projecten, die zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma. Als facilitaire ontwikkeling worden onder andere herontwikkelingslocaties genoemd. Voor de planontwikkeling en –uitvoering, kan instrumentarium worden ingezet voor realisatie van het structuurplan, zoals het bestemmingsplan en/of het starten van bijzondere planologische afwijkingprocedures.

Conclusie

De functiewijziging naar woondoeleinden levert een bijdrage aan de doelstellingen van het Structuurplan. Het woon- en leefklimaat wordt verbeterd. Bovendien wordt de cultuurhistorische waarde van beide gebouwen in stand gehouden.

2.3.2 Welstandsbeleid

In de gemeentelijke Welstandsnota van juni 2004 is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Boskoop is geregeld. De gemeente Boskoop streeft hoge ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving na. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving van de inwoners. Dit betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

De Welstandsnota geeft uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. De gemeente differentieert de welstandscriteria naar **gebieden**. Het centrum van Boskoop en de oude bebouwingslinten zullen als karakteristieke gebieden binnen de gemeente om meer aandacht vragen dan een normale woonstraat in bijvoorbeeld Snijdewijk of een eenvoudig bedrijventerrein. Dit hangt samen met de aanwezige landschappelijke, stedenbouwkundige en/of cultuurhistorische waarden, die de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden bepalen. De Voorkade, Nieuwstraat en omgeving is één van deze gebieden (zie figuur 6).

Tot deelgebied 'Voorkade, Nieuwstraat en omgeving' behoren:

- Dwarsnieuwstraat;
- Nieuwstraat;
- Ridderbuurt;
- Voorkade;
- Biezen (ten westen van Alphenseweg).



Figuur 6: Ligging deelgebied 'Voorkade, Nieuwstraat en omgeving.'

De ruimtelijke structuur is al volgt beschreven (citaat, bladzijde 86 Welstandsnota):

Ruimtelijke structuur

Ingeklemd tussen de Alphenseweg en de Gouwe ligt deelgebied 'Voorkade, Nieuwstraat en omgeving'. De bebouwing aan de Voorkade en Ridderbuurt is aaneengesloten en gericht op het water. De bebouwing in de Dwarsnieuwstraat en de Nieuwstraat heeft een besloten karakter, door het smalle profiel en een bajonetvormige verspringing in de Nieuwstraat. Op sommige plaatsen is in de straatwand ruimte gemaakt voor parkeerplaatsen of een speelplekje.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

De bebouwing langs de Gouwe behoort tot de eerste bebouwing van de kern Boskoop. Er komt veel historisch waardevolle bebouwing voor. De bebouwing aan de Voorkade, de Nieuwstraat en Dwarsnieuwstraat heeft waarde als ensemble, vooral aan de Nieuwstraat is deze ensemblewaarde hoog te noemen. Het hele buurtje is een bijzonder ensemble voor Boskoop, waar de huidige karakteristiek de referentie voor de toekomst is.

Op basis hiervan zijn algemene welstandscriteria geformuleerd. De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. De hoofdgebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat en de bebouwing is gesitueerd in de rooilijn. De parcellering, de positie en de oriëntatie van de historisch waardevolle bebouwing zijn maatstafgevend bij nieuwbouw. De massa en vorm van nieuwbouw dienen zorgvuldig te worden ingepast tussen de bestaande bebouwing. De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen en de gevels in de omgeving dienen gehandhaafd te blijven. Voorts dient de gevelindeling te worden afgestemd op de oorspronkelijke parcellering en gevelbreedtes.

Voor historisch waardevolle bouwwerken, waaronder de gebouwen Nieuwstraat 77 en 79, geldt bovendien dat bij verbouw de bestaande massa, opbouw en detaillering gehandhaafd dienen te blijven of te worden teruggebracht naar de originele stijl. Bij uitwerking van de bouwplannen zal hiermee rekening worden gehouden.

Conclusie

De bouwplannen zullen voldoen aan redelijke eisen van welstand, waaronder ook de aanvullende criteria voor welstandstoetsing, zoals deze zijn vastgelegd in de Welstandsnota.

2.3.3 Duurzaamheid

Het Regionaal Beleidskader Duurzaam Bouwen biedt uitgangspunten voor bestaande en nieuwe woningbouw, gemeentelijke gebouwen, utiliteitsbouw, bedrijventerreinen, stedenbouw en GWW. Aangesloten wordt bij de systematiek van GPR gebouw. Al in het voorlopig ontwerp kan snel met GPR Gebouw een verkenning op verschillende milieuthema's worden uitgevoerd. Duurzaamheid wordt zo meegenomen als een van de aspecten van de totale kwaliteit. Binnen het voorgenoemd beleidskader wordt projectmatig gewerkt aan het halen van de minimumdoelstellingen van 7,2 per thema (milieu, energie, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit en gezondheid).

Voor het project is slechts een lichte procedure voorzien, waarin het niet dient te voldoen aan de energieprestatienorm (EPN). Dit kan optreden als de bouwingrepen licht zijn en er eigenlijk niet in de schil wordt ingegrepen. In dit geval geldt ook niet de GPR Gebouw module nieuwbouw, maar de GPR Gebouw module bestaande bouw, met haar eigen set aan beleidsdoelstellingen. Binnen GPR Gebouw module bestaande bouw wordt gewerkt met de eis: twee punten GPR Gebouwscore toename bovenop de nulsituatie voor alle afzonderlijke GPR thema's.

Conclusie

De twee bestaande gebouwen worden getransformeerd naar woondoeleinden. Voor zoveel mogelijk zal worden voldaan aan de door de gemeente gestelde beleidsuitgangspunten.

2.4 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat deze partiële herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid.

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Het betreft immers een locatie binnen het stedelijke gebied. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking.

In de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte is het gebied opgenomen binnen de zogenaamde rode contour. De planopzet is zodanig gekozen dat verrommeling van het bebouwingslint wordt tegen gegaan.

Woningbouw op onderhavige locatie past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. De afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn acceptabel, temeer daar een functiewijziging naar wonen voorzien in een lokale behoefte.

3. Planbeschrijving

3.1 Historie, situatie plangebied en omgeving³

Boskoop ligt in een voormalig uitgestrekt veenmoeras achter de Hollandse kuststrook met duinen en strandwallen. Het veenmoeras ontstond toen door de stijging van de zeespiegel na het smelten van het landijs van de laatste ijstijd de grondwaterspiegel omhoog kwam. Uit het moerasgebied werd het overtollige water via veenstromen zoals de Gouwe afgevoerd. Dichtbij de veenstromen is onder invloed van de zee klei afgezet. Belangrijke sporen van vroege bewoning zijn in het Boskoopse grondgebied niet aangetroffen.

De slagenverkaveling in het veenontginningsgebied heeft niet overal dezelfde richting. In het zuidelijk deel van Boskoop heeft de ontginning plaatsgevonden vanaf wegen langs de Gouwe en parallel aan de Gouwe (Noordeinde, Zuidwijk). De kavelrichting is hier oost-west, haaks op de noord-zuid georiënteerde ontginningsassen. In het noordelijk deel van Boskoop vormen oost-west gerichte wegen en waterlopen de ontginningsbasis: Zijde, Reijerskoop, Biezen, Laag Boskoop, Rijneveld. De kavelrichting is hier noord-zuid. Op de koppen van de kavels vestigden zich de boeren en tuinders. Door de smalle kavels zijn de boerderijen in de lengterichting van de kavel gesitueerd en is de kopse kant aan de weg de fraaie voorgevel geworden.

In het kort is de ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente Boskoop tussen 1900 en 2000 als volgt. Rond 1900 is het zojuist beschreven ontginnings- en bebouwingsbeeld duidelijk aanwezig. Rond de brug over de Gouwe is een bebouwingsconcentratie ontwikkeld. Deze niet-agrarische bebouwing zet zich in noordelijke richting lintvormig aan weerszijden van de Gouwe door.

3.2 Planbeschrijving

Het plangebied ligt in een oude buurt met woningen uit het eind van de negentiende en begin van de twintigste eeuw. De individuele huizen zijn klein en staan in de wat verspringende rooilijn. Het vormt een geheel van op zichzelf min of meer karakteristieke panden uit dezelfde tijdperiode. Deze kleinschaligheid levert een rijk en gevarieerd, en toch harmonieus en samenhangend straatbeeld op. Dezelfde eenheid in verscheidenheid kenmerkt deze straatjes. Vooral aan de Voorkade en de Nieuwstraat komen veel historisch waardevolle bouwwerken voor, die samen een prachtig ensemble vormen.



Nieuwstraat.



Voorkade.

³ De informatie over de historie uit dit hoofdstuk is afkomstig van het bestemmingsplan "Boskoop-Dorp" van september 2008.

In de nieuwe situatie wordt dat niet anders, omdat initiatiefnemer voornemens is om de twee bestaande gebouwen in stand te houden. Beide panden zullen alleen intern worden verbouwd tot woning. Voorts zullen gevelaanpassingen worden uitgevoerd, waarbij rekening wordt gehouden met de uitkomsten van het akoestisch onderzoek. De achteraanbouwen, alsmede de aangebouwde consistorie aan de noordzijde van het kerkgebouw naast de voormalige kosterwoning op nummer 81a, worden gesloopt. Hiermee wordt tevens bereikt er een vrije ruimte van 3 meter overblijft voor een overpad ten behoeve van de woningen 81 en 81a. Aanpassing van de gevelindelingen zal in overleg met de welstandscommissie plaatsvinden.



De te slopen consistorie.



Interieur van het kerkgebouw.

De ruimtelijke structuur van het buurtje blijft hetzelfde, omdat de oorspronkelijke structuur wordt gerespecteerd, met dien verstande dat alleen de bestaande functies (kerkgebouw en verenigingsgebouw) van kleur verschieten naar woondoeleinden. Het beeld dat nagestreefd wordt, is een overwegend dorpsbeeld.

Het kerkgebouw.



Verenigingsgebouw 'De Schakel'.



Het kerkgebouw vanaf Alphenseweg. De houten uitbouw zal worden gesloopt.



De twee gebouwen met vrije tussenruimte. Ook de linker achteruitbouw wordt gesloopt.

3.3 Verkeer en parkeren

De planlocatie wordt vanaf de Nieuwstraat ontsloten. Deze weg is ingericht als een woonerf en heeft een functie van buurtontsluiting. In noordelijke richting is langs de Gouwe ook Alphen aan den Rijn bereikbaar. De achter het plangebied gelegen N207 is de provinciale verbindingsweg tussen Gouda/ rijksweg A12 en Alphen aan den Rijn/ N11 en rijksweg A4.

Als uitgangspunt wordt voor de bepaling van de benodigde parkeercapaciteit voor personenauto's de parkeernorm aangehouden van het Structuurplan Boskoop 2015 (blz. 37). Deze komen overeen met de CROW richtlijn uit de ASVV 2004. Voor woningen in het dure segment geldt de volgende norm:

duur & zeer duur: 2,2 pp/ woning, waarvan 2 pp op eigen terrein
Daarnaast bezoekersparkeren: 0,3 pp/ woning

Parkeren op eigen terrein is hier niet mogelijk gelet op de bestaande situatie. Het parkeren zal derhalve langs de openbare weg plaatsvinden. Hiermee wordt afgeweken van het uitgangspunt om de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein op te lossen. Deze afwijking is evenwel acceptabel, omdat in de huidige situatie ook al auto's langs de weg werden geparkeerd door bezoekers van het kerk- en verenigingsgebouw. Ten opzichte van deze situatie treedt een verbetering op, omdat de parkeerdruk afneemt.



De Alphenseweg. Links voor het tankstation met daar achter de twee gebouwen.



Parkeerhaven in dwarsstraat voor bewoners.

4. Milieu en overige aspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van de functiewijziging naar twee woningen

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Het plangebied bestaat uit een woonbuurtje met voornamelijk woningen. Verderop staat zuidoostelijke richting een onbemand brandstofverkooppunt aan de N207. Dit bedrijf wordt niet beperkt in haar bedrijfsvoering. Op verzoek van de Milieudienst Midden-Holland is hiernaar nog aanvullend onderzoek verricht door AV Consulting B.V. te Bergambacht, (memo van 14 juli 2011, met rapportnummer AV.0883, bijlage 1), waarin dit is bevestigd. Bij brief van 2 augustus 2011 met kenmerk 201123312 heeft de Milieudienst Midden-Holland het akoestisch onderzoek in orde bevonden.

Andersom geredeneerd wordt het woon- en leefklimaat juist verbeterd, omdat er in het buurtje (nagenoeg) alleen maar woningen staan. Voor het overige zijn er in de directe omgeving geen milieubelastende activiteiten gevestigd.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor nabijgelegen milieubelastende activiteiten.

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijnsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante weg in de directe omgeving (binnen een zone van 200 meter) van het plangebied is alleen de provinciale weg N207 (Alphenseweg). Op deze weg is ter plaatse de maximum snelheid 50 km/h. De Nieuwstraat zelf is een woonerf. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) L_{den} met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) L_{den} . Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door AV Consulting B.V. te Bergambacht (rapportnummer AV.0883w-1 van 4 mei 2011, zie bijlage 2). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat door het wegverkeerslawaaï van de Alphenseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) L_{den} voor de twee woningen aan de oostzijde met maximaal 12 dB wordt overschreden, inclusief aftrek van 5 dB op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit betekent dat een hogere waarde dient te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van 60 dB(A) L_{den} , nadat hiervoor een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaaï is doorlopen. Deze procedure kan gelijktijdig worden gestart met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het Bouwbesluit zal nog een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Deze onderzoeken zullen te zijner tijd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning om advies worden voorgelegd aan de Milieudienst Midden-Holland.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die deze bestemmingsplanherziening mogelijk maakt, nadat een procedure hogere grenswaarde is doorlopen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï.

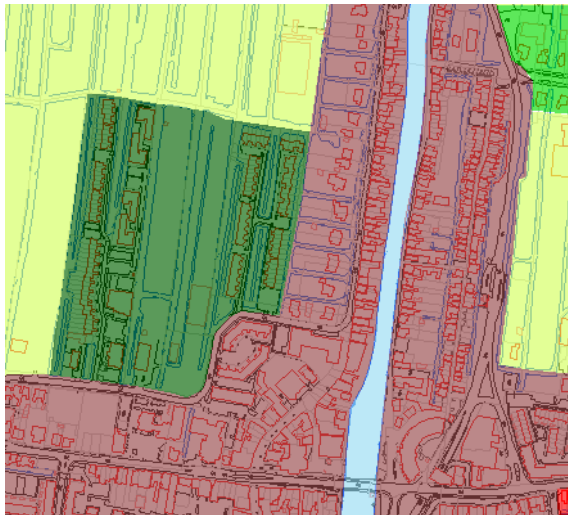
4.1.3 Bodem

Boskoop ligt in een voormalig uitgestrekt veenmoeras achter de Hollandse kuststrook met duinen en strandwallen. Het veenmoeras ontstond toen door de stijging van de zeespiegel na het smelten van het landijs van de laatste IJstijd de grondwaterspiegel omhoog kwam. Uit het moerasgebied werd het overtollige water via veenstromen zoals de Gouwe afgevoerd. Dichtbij de veenstromen is onder invloed van de zee daarom klei afgezet. In het oosten van de gemeente liggen enkele restanten veenweidegebied. Deze restanten sluiten aan op een veel grotere zone ten noorden en oosten van de gemeentegrens. Kenmerkend voor het veenweidegebied zijn de slagenverkaveling met brede sloten langs de smalle percelen en de grote openheid, waarbij het blikveld wordt begrensd door de agrarische lintbebouwing langs de wegen.

Naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet en de model bouwverordening van de VNG per 1 januari 2003 hebben de 13 gemeenten in de regio Midden-Holland, waaronder de gemeente Boskoop, nieuw bodembeleid opgesteld voor bodemonderzoeken bij omgevingsvergunningen. Het nieuwe beleid haakt aan bij het Bodem Informatie Systeem en houdt rekening met de lokale achtergrondgehalten (bodemkwaliteitskaarten). In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken bij omgevingsvergunningen.

Op de bodemkwaliteitskaart (zie figuur 7) is de planlocatie aangeduid als zone 1: voor 1900. Er geldt geen vrijstellingsmogelijkheid op basis van de bodemkwaliteitskaart. Dit betekent dat bij een aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek dient te worden overlegd. Initiatiefnemer zal hiervoor zorgen.

Wanneer meer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.



Gemeente	Boskoop
Zone	Zone 1: voor 1900
Arseen	16 (<S)
Cadmium	0,6 (<S)
Chroom	27 (<S)
Koper	42
Kwik	0,6
Lood	554
Nikkel	33 (<S)
Zink	303
PAK	2,7
Minerale olie	118
EOX	0,8

Figuur 7: uitsnede Bodemkwaliteitskaart Midden-Holland.

Conclusie:

De locatie ligt in een zone waarvoor bodemonderzoek nodig is bij bouwactiviteiten. Er dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een onderzoek volgens de NEN 5740 te worden overlegd door een deskundig bodemadviesbureau. Aan deze voorwaarde zal worden voldaan.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn vanaf 2011 voor alle stoffen gelijk aan de grenswaarden. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM10)*	Jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Project is NIBM

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven⁴.

Het plan omvat alleen de verbouwing tot twee woningen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De functiewijziging naar twee woningen valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor

⁴ Bijlage 3B van de Ministeriële Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Stcrt. 2007, 218).

iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Het Rijk werkt aan de invoering van het Basisnet. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het definitief ontwerp van het Basisnet Water is reeds aangeboden aan de Tweede Kamer. Hiermee is het gebruik van de risicoatlas niet langer bruikbaar. In het Basisnet Water is de op circa 75 meter van het plangebied gelegen Gouwe als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn. Evenmin geldt voor groene vaarwegen een plasbrandaandachtsgebied (veiligheidszone) voor kwetsbare bestemmingen. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

De dichtstbijzijnde Provinciale weg N207 (Alphenseweg) ligt op circa 20 meter afstand van de geplande woningen. Deze weg is aangeduid als route gevaarlijke stoffen. Als toetsingskader voor de beoordeling van risico's ten gevolge van transport is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs) van toepassing.

De weg heeft, evenals alle wegen in de regio Midden-Holland (met uitzondering van de rijkswegen) een PR van 0 meter en een GR van < 0,1 OW. Het risico van EV van deze wegen is dus zeer beperkt. Dat tesamen met de kleine geplande ontwikkeling aan de Nieuwstraat betekent dat het risico heel beperkt is, zodat dit plan geen belemmering vormt voor het plangebied.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart zijn in de omgeving van de Nieuwstraat ter hoogte van de plangebied geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld (figuur 8). De Christelijk Gereformeerde Kerk en het verenigingsgebouw De Schakel zelf zijn als kwetsbaar object (publieksgebouw) aangeduid met een groene ruit. Deze aanduiding kan vervallen, nadat functiewijziging naar wonen is gerealiseerd.

Er zal derhalve over grote delen van de dag sprake zijn van een afname van het groepsrisico (minder verblijvenden in het invloedsgebied). Een nadere verantwoording van het groepsrisico

wordt dan ook niet nodig geacht.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de norm voor het PR bij realisatie van dit plan niet wordt overschreden en derhalve geen beperkingen oplegt.

4.2 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw" is uitgegeven door het (voormalige) Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Deze nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren negentig wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich geconformeerd om het beleid van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21), waterkwaliteit en ecologie (KRW) en tot 2050 op orde gehouden moeten worden.

Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het rijksbeleid vertaald in het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004. Hierbij wordt aangegeven dat bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland meer rekening moet worden gehouden met de consequenties van klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling voor het waterbeheer. Bij keuzen ten aanzien van het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen moet gezocht worden naar duurzame, flexibele en veerkrachtige oplossingen. Als opvolger is het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 vastgesteld. In dit plan is het provinciale beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Rekening is gehouden met het beleid vanuit de KRW en het NBW. De provincie wil met het beleidsplan een leef- en investeringsklimaat realiseren dat gezond, groen en veilig is. Een duurzame ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied wordt voorgestaan door het toepassen van de lagenbenadering. Het beleidsplan bevat de randvoorwaarden vanuit onder meer de ruimtelijke wateropgave en aspecten van veiligheid (risico's van wateroverlast en overstroming).

Gemeente

Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in het Waterplan Boskoop en Waddinxveen (februari 2010). Dit Waterplan is een gezamenlijk plan van de gemeenten Waddinxveen en Boskoop, het hoogheemraadschap van Rijnland en het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Deze partijen hebben het Waterplan opgesteld om knelpunten in het watersysteem aan te pakken en kansen op verbeteringen te benutten. Een opgave voor het Waterplan is te voorzien in de lokale implementatie van het nieuwe waterbeleid (Kaderrichtlijn Water, Nationaal Bestuursakkoord Water). Ook willen de gemeenten en de hoogheemraadschappen met het Waterplan zorgen voor een optimale, gezamenlijke aanpak van de wateropgaven. De verwachting is dat hierdoor kostenefficiënter kan worden gewerkt. Het waterplan focust op de maatregelen in het bebouwde gebied.

Beleid hoogheemraadschap Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater

Overeenkomstig het rijksbeleid (de *voorkeursvolgorde* uit Wm art 29a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren wordt getransporteerd.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld middels controleputjes op de erfgrens);
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, 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 heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het volledige Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is raadpleegbaar op de website van het hoogheemraadschap.

Keur (2009) en Beleidsregels (2011)

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 zijn geactualiseerd. 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 die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website van het hoogheemraadschap.

Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied is grotendeels verhard met bebouwing en bestrating. Een klein gedeelte is als erf in gebruik. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap moet in beginsel 15% water te worden gecompenseerd, wanneer meer verhard oppervlak wordt aangelegd.

Voor de Gouwepolder -waarin het plangebied zich bevindt- is overigens sprake van een NBW Wateropgave. Dit betekent dat elke toename van verhard oppervlak, boven en onder de 500 m², gecompenseerd dient te worden.

Het verhard oppervlak blijft hetzelfde, omdat de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. Mitsdien is het graven van vervangend water niet nodig.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie

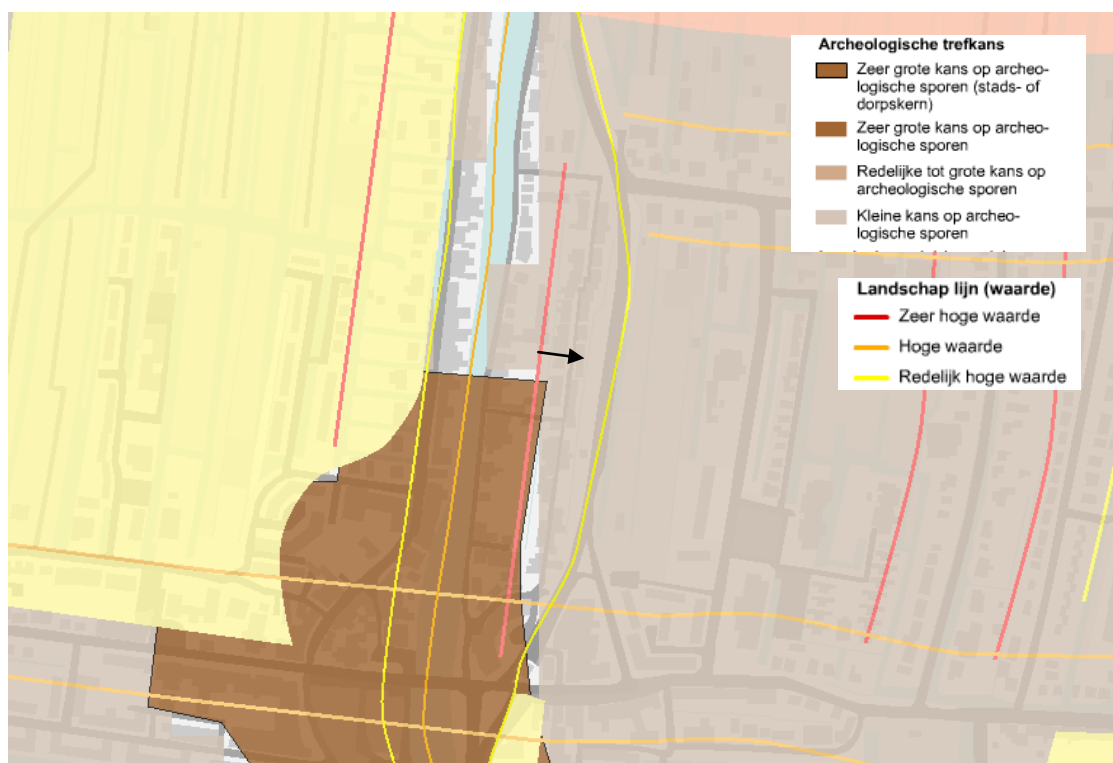
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart (zie figuur 9) laat zien dat er in dit deelgebied een lage trefkans op archeologische sporen is. Mitsdien is een onderzoek naar archeologie achterwege gelaten, temeer daar er niet in de grond wordt geroerd.



Figuur 9: Kaart gecombineerde waarden provincie Zuid-Holland.

Cultuurhistorie

De twee bestaande gebouwen zijn niet vermeld de inventarisatielijst van de Provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland. Toch hebben deze een cultuurhistorische waarde. De gemeente heeft daarom aangegeven om het kerk- en (voormalige) schoolgebouw te zien als een beschermwaardig gebouw. Overwogen wordt om de gebouwen aan te wijzen als een gemeentelijk monument op grond van de door de gemeenteraad op 23 april 2009 vastgestelde 'Monumentenverordening gemeente Boskoop 2009'.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling, temeer daar de bestaande gebouwen in stand worden gehouden door initiatiefnemer.

4.4 Landschap

Het plangebied is gelegen in het nationale landschap Het Groene Hart. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek van de provincie Zuid-Holland (2007) is het plangebied niet specifiek aangeduid. Het perceel maakt onderdeel uit van een (bebouwings)lint op de kade langs de N207. Deze weg heeft een redelijk hoge waarde (zie figuur 9). De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd, zodat er geen sprake is van aantasting van de landschappelijke uitgangspunten. De aanwezige kwaliteiten worden waar mogelijk versterkt. De woningbouw vindt zodanig plaats dat de cultuurhistorische waarde van beide panden niet wordt aangetast.

Conclusie

De landschappelijke waarden worden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan onderhavige planontwikkeling.

4.5 Natuurwaarden/ Flora en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan de functiewijziging.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

4.5.1 Flora- en faunatoets

Bij een bestemmingsplanherziening c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een vleermuisonderzoek uitgevoerd voor het onderhavige plangebied (rapport 11A012 van mei 2011, bijlage 3). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport):

Conclusies en aanbevelingen

- In de Nieuwstraat in Boskoop is een enkele streng beschermde Gewone dwergvleermuis waargenomen echter niet in de omgeving van de kerk en de kleuterschool. Het plangebied vervult geen belangrijke functie voor vleermuizen. Bouw- en sloopwerkzaamheden aan de gebouwen hebben geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van de populatie vleermuizen. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.
- Boven de Nieuwstraat is ook de beschermde Gierzwaluw waargenomen. Deze heeft echter ook geen nest onder de dakpannen van de kerk of de kleuterschool. De

werkzaamheden zullen ook aan deze soort geen schade veroorzaken. Wel wordt geadviseerd om de halfronde, open dakpannen voorafgaande aan de werkzaamheden af te sluiten om te voorkomen dat er vogels in gaan broeden. Na de werkzaamheden kunnen deze openingen weer geopend worden.

Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om in de gebouwen nestgelegenheid te creëren voor de Gierzwaluw en de Huismus. Dit kan door het plaatsen van speciale dakpannen of neststenen. Door op enkele plaatsen stootvoegen te verwijderen kunnen vleermuizen eventueel een verblijfplaats vinden in de spouwmuren.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling. De aanbeveling zal voor zover van toepassing ter harte worden genomen.

4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.6.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting hier geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de regels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de goothoogte, hoogte en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan:

hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de regels zijn onder meer de toegestane goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden. Het betreft hier de twee bestaande gebouwen, exclusief de te slopen aanbouwen.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 4 Antidubbelregelbepaling

Het artikel 'Antidubbelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 5 Algemene bouwregels

De gemeentelijke bouwverordening moet buiten toepassing gelaten worden, behalve met betrekking tot de in het artikel opgesomde onderwerpen. In deze bepaling is voorts een zogenaamde afwijkingsregeling opgenomen voor bestaande afmetingen, afstanden en percentages.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 8 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 9 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd, te weten het te weten het bestemmingsplan "Nieuwstraat 77-79". Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft de eigenaren/ bewoners van de aan weerszijden en tegenover gelegen percelen Nieuwstraat geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen inbrengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
2. Ministerie van Infrastructuur en Milieu; VROM inspectie;
3. Hoogheemraadschap van Rijnland.

De instanties als genoemd onder 1 en 2 hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De instantie onder 3 maakte de volgende opmerkingen welke wordt gevolgd door een gemeentelijke reactie.

3. Hoogheemraadschap van Rijnland

- a. Aan de oostzijde binnen het plangebied bevindt zich oppervlaktewater. Verzocht wordt dit op de verbeelding op te nemen.
- b. Op pagina 19 van de plandoelichting (onderdeel watertoets) onder kopje provincie wordt verwezen naar de Vierde Nota Waterhuishouding. Deze is inmiddels vervangen door het Nationaal Waterplan (2009). Verzocht wordt de tekst hierop aan te passen.
- c. Op pagina 21 van de plandoelichting (onderdeel watertoets) onder kopje 'Keur en Beleidsregels 2009' is een aantal wijzigingen gewenst. Een tekstvoorstel is hiervoor meegeleverd.
- d. Op pagina 21 van de plandoelichting (onderdeel watertoets) onder kopje 'waterkwantiteit' wordt gesproken over 10% compensatie. Als de nieuwe ontwikkeling de hoeveelheid verhard oppervlak in het gebied met meer dan 500 m² toeneemt, dan moet in beginsel 15% en niet 10% van deze toename verhard worden gecompenseerd door het graven van open water, zodat voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem aanwezig blijft.
- e. Verder wordt opgemerkt dat in de Gouwepolder waarin het plangebied zich bevindt sprake is van een NBW Wateropgave. Elke toename van verhard oppervlak, boven en onder de 500 m², dient gecompenseerd te worden.

Reactie

- a. Met het Hoogheemraadschap zijn wij van mening dat de planbegrenzing van de bestemming 'Wonen' niet goed is opgenomen op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan. Deze omissie is hersteld door de plankaart zodanig aan te passen dat het oppervlaktewater buiten de verbeelding wordt gehouden. Dit betekent dat het bestemmingsplan Boskoop Dorp van kracht blijft waarin het oppervlaktewater als zodanig is bestemd.
- b. De plantoelichting is hierop aangepast.
- c. De plantoelichting is hierop aangepast.
- d. De plantoelichting is hierop aangepast.
- e. De plantoelichting is hierop aangepast. Watercompensatie is overigen niet nodig, omdat het verhard oppervlak niet toeneemt.

Conclusie: aan de opmerkingen van het hoogheemraadschap is tegemoet gekomen.

Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Memo AV Consulting B.V. te Bergambacht van 14 juli 2011.
2. Akoestisch rapport; AV Consulting B.V. te Bergambacht van 4 mei 2011.
3. Vleermuisonderzoek; Watersnip Advies te Reeuwijk van juni 2011.