

**bestemmingsplan**

# **Boskoop - Dorp**

**Gemeente Boskoop**

Opdrachtgever:  
Contact:

Gemeente Boskoop  
G. van Zutphen  
[www.boskoop.nl](http://www.boskoop.nl)

Projectleider:

Maarten Geerts  
 Bestemburo

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied en grenzen	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
<b>2</b>	<b>BELEID</b>	<b>7</b>
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
<b>3</b>	<b>RUIMTELIJK</b>	<b>12</b>
3.1	Landschappelijke structuur	12
3.2	Historische context	13
3.3	Cultuurhistorische waarden	14
<b>4</b>	<b>ONTWIKKELINGEN</b>	<b>16</b>
4.1	Algemeen	16
4.2	Ontwikkelingen	16
4.3	Centrum Boskoop	22
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET EN HANDHAVING</b>	<b>24</b>
5.1	Inleiding	24
5.2	Bestemmingsregels	24
5.3	Bestemmingen	26
5.4	Bestemming Wonen	29
5.5	Handhaving	30
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>31</b>
6.1	Inspraak en overleg / ontwerpfase	31
6.2	Onderzoeken	31
6.3	Financieel	32
	<b>BIJLAGE</b>	<b>33</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De geldende bestemmingsplannen zijn gelet op de planperiode van 10 jaar toe aan herziening, daarom wordt dit integrale plan opgesteld voor de gehele dorpskern. Voorts staan er diverse belangrijke ontwikkelingen op het punt om opgepakt te worden bestaande uit verschillende herstructureringsopgaven en nieuwe woningbouwprojecten. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een recent juridisch-planologisch kader voor de dorpskern voor het bestaande gebied als voor verschillende ontwikkelingslocaties.

## 1.2 Plangebied en grenzen

Het plangebied beslaat de hele dorpskern en is ongeveer 342 hectare groot. Het betreft het gebied dat grotendeels is gelegen binnen de door de provincie vastgestelde “rode contour” (zie hierna), aangevuld met het bebouwingslint langs de Tuinstraat. In de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven met de deelbladen.



### **1.3 Geldende bestemmingsplannen**

Voor het plangebied zijn op dit moment de volgende bestemmingsplannen van kracht: Snijdelwijk West I, Snijdelwijk West II, Snijdelwijk Oost, Waterrijk, Sierteeltgebied '92 (1<sup>e</sup> Herziening), Sierteeltgebied '97 (2<sup>e</sup> Herziening), Sierteeltgebied 1967, Dorpskern C, Dorpskern West (1<sup>e</sup> Herziening), Dorpskern Oost, Dorpskern B. Deze bestemmingsplannen komen, voor de gronden die zijn gelegen binnen het onderhavige bestemmingsplan, te vervallen bij vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

## 2 Beleid

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling PKB deel 4 (2006)**

De Nota Ruimte heeft als motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en stelt ruimte voor ontwikkeling centraal. In vergelijking met eerder ruimtelijk beleid concentreert het Rijk zich nu meer op hoofdlijnen. Rode contouren komen bijvoorbeeld niet voor in de Nota ruimte. In plaats daarvan gaat het Rijk uit van een algemene bundelingsstrategie. Stedelijke en economische activiteiten moeten zo veel mogelijk gebundeld worden zodat het draagvlak voor voorzieningen in dorpen en steden wordt ondersteund.

#### **Europese kaderrichtlijn water (2000)**

De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Voor oppervlaktewater betekent dit dat een goede ecologische toestand en een goede chemische toestand bereikt moet worden.

#### **Nationaal Milieubeleidsplan 3 (PKB NMP3; 1998) en 4 (NMP4; 2001)**

Het NMP 3 bevat het milieubeleid voor de korte termijn, met een doorkijk tot 2010. Voor het milieubeheer wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling. Brongerichte maatregelen (onderscheiden in emissiegerichte, volumegerichte en structuurgerichte maatregelen) hebben de voorkeur boven effectgerichte maatregelen. In het NMP 3 wordt aangegeven wat van de doelgroepen landbouw, verkeer en vervoer, industrie, milieubedrijven en maatschappelijke en milieuorganisaties wordt verwacht om aan het milieubeheer bij te dragen.

Op 13 juni is het NMP 4 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid' verschenen. Het NMP 4 vervangt het NMP 3 niet, maar kijkt verder vooruit naar het jaar 2030. Er worden zeven grote milieuproblemen benoemd: verlies aan biodiversiteit, klimaatverandering, overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen, bedreigingen van de gezondheid, externe veiligheid, aantasting van de leefomgeving en mogelijke onbeheersbare risico's. Over het algemeen bevat het NMP 4 geen concrete maatregelen en doelen voor de korte termijn.

#### **Nota Wonen in de 21e eeuw (2000)**

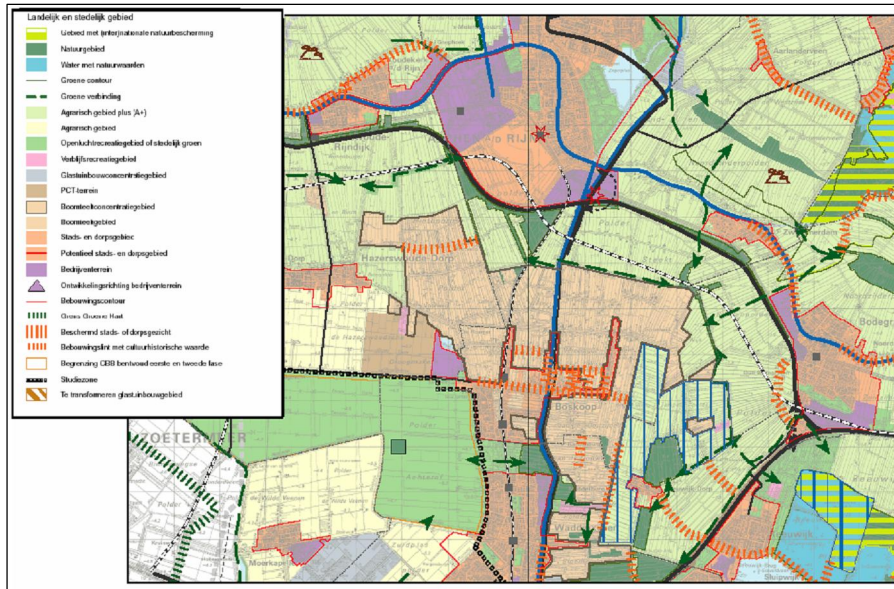
In de Nota Wonen in de 21e eeuw is het woonbeleid weergegeven tot 2010 met een doorkijk naar de decennia die daarop volgen. In de nota staan vijf thema's centraal:

- Het vergroten van de zeggenschap van de burger over vormgeving, inrichting en beheer van woning en woonomgeving. Het vergroten van de zeggenschap van de burger kan onder meer vorm krijgen door het vroegtijdig betrekken van de burger in het planproces. Stadsdebatten zijn hiervoor een goed middel.
- Behouden en verbeteren van de aansluiting van mensen in sociaal en/of financieel kwetsbare omstandigheden bij de rest van de samenleving, onder andere door het behouden en/of ontwikkelen van een betaalbare woningvoorraad;
- Het bevorderen van wonen en zorg op maat, als antwoord op enerzijds de extramuraliseringstrend in de gezondheidssector en anderzijds de steeds koopkrachtiger, kritischer en wereldser wordende ouderen;
- Het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit opdat ook het meer koopkrachtige deel van de bevolking (dat nu haar heil vaak in buitenstedelijke gebieden zoekt) binnen de stadsgrenzen in haar woonbehoefte kan voorzien;
- Het faciliteren van groene woonwensen.

## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

### Streekplan Zuid-Holland Oost

In november 2003 heeft de provincie Zuid-Holland het nieuwe streekplan Zuid-Holland Oost vastgesteld. Het streekplan is het kader voor het toetsen van plannen van andere overheden maar is tevens de basis voor een op ontwikkeling gericht beleid en een concreet ontwikkelingsprogramma voor de provincie. De afbeelding hieronder is een uitsnede uit de streekplankaart, waarin Boskoop en omgeving zijn weergegeven.

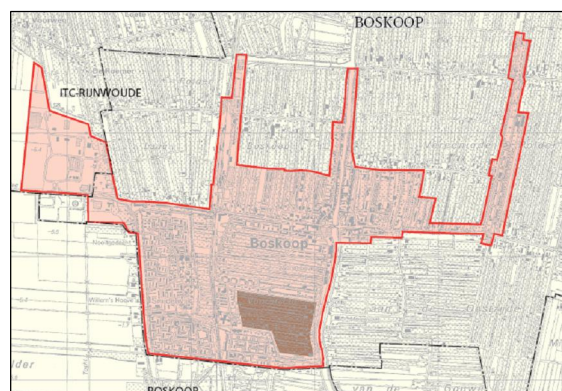


Het plangebied betreft grotendeels het gebied dat is gelegen binnen de in het streekplan opgenomen rode contour, exclusief de kavels met een agrarische functie voor boomteelt, aangevuld met het bebouwingslint langs de Tuinstraat. De gronden binnen die contour hebben de aanduidingen 'Stads- en dorpsgebied' en 'Boomteeltgebied'. Het spreekt voor zich om welke gronden dit draait. Daarnaast is de aanduiding 'Bebouwingslint met cultuurhistorische waarde' prominent aanwezig. Het betreft de bebouwing langs Zijde, Reijerskoop, Laag Boskoop, Biezen, Burgemeester Colijnstraat, Voorcade, Rozenlaan, Valkenburgerlaan en Goudse Rijkweg.

### Stedelijke ontwikkeling

Het accommoderen van nieuwe stedelijke functies buiten de door de provincie aangegeven bebouwingscontour – de 'rode contour' – is in principe niet toegestaan. Binnen de bebouwingscontouren wordt uitgegaan van intensief ruimtegebruik, rekening houdend met cultuurhistorische waarden, en van het in principe per saldo behouden van de reeds aanwezige functies.

Prioriteit wordt door de provincie gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, herstructureren en verdichten van het stedelijk gebied. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld.





## **Landschap**

Het provinciale beleid is erop gericht de hoofdfuncties van het groenblauwe raamwerk, te weten de agrarische functie, natuur, recreatie en landschap (inclusief de cultuurhistorische waarden) te handhaven en waar mogelijk te versterken. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied die geen verband houden met één van de hoofdfuncties zijn niet toelaatbaar. Het gebied Boskoop / Reeuwijk-dorp is daarbij aangewezen als een 'Topgebied', waar behoud van cultureel erfgoed een belangrijk uitgangspunt is.

## **Infrastructuur**

Ter verbetering van de lokale en regionale ontsluiting en bereikbaarheid wordt er in het streekplan planologisch ruimte geboden aan de realisatie van een oostelijke en westelijke rondweg om Boskoop. Daarnaast wordt een kwaliteitsverbetering van het openbaar vervoer noodzakelijk geacht in het kader van de ontwikkeling van de Randstad en de Deltametropool. In het streekplan is hiervoor de realisatie van de Rijn Gouwe Lijn opgenomen. Deze lijn loopt door Boskoop en krijgt hier naar alle waarschijnlijkheid twee haltes.

## **Boomteelt**

De provincie erkent de internationale betekenis van de boomteelt rond Boskoop. In stand houden en verder ontwikkelen van het complex is belangrijk, maar wel binnen de randvoorwaarden die het Nationaal Landschap Groene Hart stelt. Dit betekent dat de provincie terughoudend is ten aanzien van de uitbreiding van het totale boomteeltareaal, aansluitend op de behoefte die vanuit de sector aanwezig is. Groei dient met name kwalitatief plaats te vinden met nadruk op de toegevoegde waarde, met een inzet op product- en kennisontwikkeling en handel. Rond de gebieden in en rond Boskoop die voor de boomteelt beschikbaar zijn, zijn boomteeltconcentratiecontouren getrokken – de 'bruine contour'. Binnen deze contouren zijn mogelijkheden voor herstructurering aanwezig, waarbij intensief ruimtegebruik en optimalisering van het bestaande gebruik belangrijke uitgangspunten zijn.

## **Integrale Regiovisie**

Boskoop maakt deel uit van de regio Midden-Holland. Er is een regionaal samenwerkingsverband van kracht tussen alle gemeenten die deel uitmaken van de regio Midden Holland: het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden Holland (ISMH).

Vanuit het ISMH is in 2001 een 'Integrale Regiovisie' opgesteld, met daarin een ruimtelijk raamwerk op hoofdlijnen voor de gehele regio. Doelstellingen van deze visie zijn het bieden van bouwstenen voor de integrale herziening van het streekplan en het leveren van een krachtige inbreng vanuit de regio richting het nationale ruimtelijke beleid.

Een van de belangrijkste kaders voor de in de regio te maken afwegingen voor de ontwikkeling wordt gevormd door het uitgangspunt de kernen in de regio vitaal en leefbaar te houden / te krijgen. De leefbaarheid en vitaliteit van de kleinere kernen in de regio, waaronder ook Boskoop, staat onder druk als gevolg van het restrictieve beleid dat wordt gevoerd in relatie tot het Groene Hart. De Integrale Regiovisie is verder uitgewerkt ten aanzien van verschillende aspecten die een ruimtelijke weerslag hebben. Hierbij staan behoud van het landschap en de daaraan gelieerde grondgebonden landbouw en het ontwikkelen van voldoende woningen en voorzieningen in de kleine kernen centraal. Ook het verbeteren van de bereikbaarheid wordt gezien als een opgave voor de komende jaren.

De gemeenten zullen de zaken zoals die zijn neergelegd in de regiovisie verder uitwerken in hun eigen lokale beleid. Het structuurplan bevat deze verdere uitwerking voor Boskoop.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### Structuurplan Boskoop

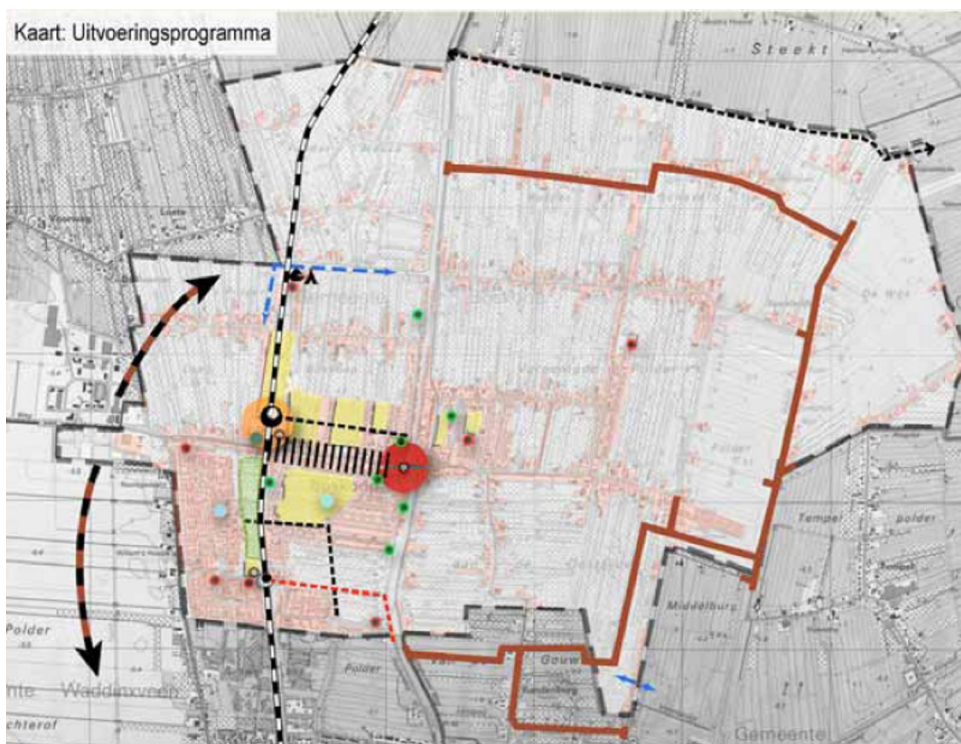
Het structuurplan is opgesteld in september 2005. In het structuurplan wordt voor het totale grondgebied van de gemeente, aangegeven welke functies nu en in de toekomst worden gewenst. Daarbij is niet alleen gekeken naar ruimtelijke ordening maar ook naar verkeer en vervoer, economische zaken, natuur en landschap, water en recreatie. *Toekomstvisie 2015*

Voorafgaand aan de ontwikkeling van het structuurplan heeft de gemeente Boskoop door middel van een uitgebreid interactief proces in 2001 een toekomstvisie opgesteld. Aan de basis van deze visie staan tien wensen van de Boskoopse burgers, bedrijven en instellingen, die ook voor het structuurplan als basis gelden.

Deze tien wensen voor de toekomst van Boskoop zijn:

1. Behoud van de sterke positie van de boomteeltsector;
2. Verbeter de infrastructuur;
3. Ontwikkel kleinschalige groene recreatie en toerisme;
4. Breng de groene identiteit ook in de openbare ruimte tot uitdrukking;
5. Bewaar het historische karakter van landschap en bebouwing;
6. Kom tegemoet aan de vraag naar woningen voor ouderen en jongeren;
7. Geef het centrum meer uitstraling;
8. Speel in op de vergrijzing met integraal beleid op wonen, zorg en welzijn;
9. Koester de samenhang binnen de gemeenschap;
10. Bundel de krachten in regionale samenwerking.

Op basis van de uitkomsten van het traject van de toekomstvisie is in december 2003 de 'Beslisnota Boskoop 2015' vastgesteld. Deze nota vormt de gemeentelijke basis voor de uitwerking van dit structuurplan.



### **Ondernemend in het groen**

Een kwantitatieve ontwikkeling van de boomteelt is op korte termijn niet haalbaar gebleken en wordt ook door de provincie niet gedragen. Echter, een kwalitatieve ontwikkeling is wel mogelijk. Deze ontwikkeling dient plaats te vinden binnen het huidige boomteeltareaal. Daarvoor zal een visie op de boomteelt opgesteld moeten worden die als leidraad zal dienen voor vijf projecten die bijdragen aan de toekomst van de boomteelt. Het betreft:

- Kennis en innovatie: de ontwikkeling van onderwijs, onderzoek en vernieuwing;
- Studieopgave herstructurering: het vinden van ruimte in relatie tot herstructurering van het huidige areaal;
- Water: het faciliteren van de watervraag, het tegengaan van bodemdaling en het herstructureren van 'oud glas';
- Infrastructuur: verbeteren van de infrastructuur
- Recreatie en toerisme: het implementeren van duurzame recreatiemogelijkheden, gerelateerd aan de boomteelt.

### **Vernieuwend in wonen**

Nieuwbouw is noodzakelijk en er zijn reeds enkele locaties bekend waar dit mogelijk is.

Daarnaast is er in Boskoop reeds een aantal woningbouwplannen in voorbereiding. Leidend bij de bouw van nieuwe woningen dient de voor Boskoop zo typische kavelstructuur met de vele watergangen te zijn. Er kunnen unieke en creatieve nieuwe woonmilieus ontstaan, die de identiteit van Boskoop versterken. In het structuurplan moet nadere invulling gegeven worden aan de woningbouwopgave.

### **Welstandsnota**

De gemeentelijke welstandsnota is op 21 juni 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. De welstandsnota benoemt – net als het bestemmingsplan – criteria voor de toetsing van bouwplannen (in het kader van de welstandstoets). De welstandsnota en het bestemmingsplan zijn in principe aansluitend en aanvullend op elkaar.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Over de relatie tussen welstand en het bestemmingsplan wordt het volgende gemeld in de nota. 'Wat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet de welstandsnota in zo'n geval daartoe de argumentatie leveren.'

## 3 Ruimtelijk

### 3.1 Landschappelijke structuur

In de gemeente Boskoop zijn meerdere landschappelijke eenheden te onderscheiden die samen voor een helder afleesbare structuur zorgen.

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.

In de gebieden ten oosten van de Gouwe en ten noorden van de Zijde overheerst de boomteelt. Deze gebieden bestaan uit een raster van verdichte linten. Er is sprake van een zeer afwisselend beeld van percelen met verschillende teelten, langgerekte woonbuurtjes, verspreide woon- en bedrijfsbebouwing, loodsen en kassen. Ook liggen er nog oude houtakkers, die landschappelijk structurerend en ecologisch interessant zijn. Ondanks de sterke afwisseling is het boomteeltgebied zeker niet ordeloos: het patroon van wegen en waterlopen heeft namelijk nog de rechtlijnige structuur van het oorspronkelijke veenontginningslandschap. Wel zijn percelen samengevoegd door het dempen van sloten en zijn veel wegen op de percelen aangelegd. Ten noorden van de as Zijde–Reijerskoop is de verkaveling noord-zuid gericht en ten zuiden van deze as oost-west. De combinatie van rommelige afwisseling en strakke verkavelingsstructuur is karakteristiek voor het huidige boomteeltgebied en heeft mede door de herhaling van een aantal herkenbare elementen zijn eigen kwaliteiten. Om dit unieke landschap te behouden is een integrale herinrichting van het boomteeltgebied aan de orde, waarbij enerzijds ruimte wordt gegeven aan schaalvergroting van de boomteeltbedrijven en anderzijds de landschappelijke en ecologische structuren tot hun recht komen, evenals aspecten als leefbaarheid en milieu.

Aan de westkant van Boskoop strekt zich een open polderlandschap van droogmakerijen uit. Deze (klei)polders hebben een rationele, strakke, vrij grootschalige verkaveling en zijn overwegend in gebruik als akkerland. Ze worden omringd door dijken. De bebouwing is van een gevarieerd karakter en ligt in linten langs de wegen en dijken. De delen ten westen van de Ringdijk liggen in het droogmakerijgebied. Dit zijn onder andere het sportveldencomplex, Snijdelwijk, een begraafplaats en het bedrijventerrein ITC (dit laatste bevindt zich overigens net buiten de gemeentegrens).

Rond de brug over de Gouwe is in de loop der eeuwen een sterk verdichte dorpskern van niet agrarische bebouwing ontstaan. Kenmerkend is de afwisseling van historische panden (waaronder enkele rijksmonumenten) en recente bebouwing. De laatste jaren zijn er veel nieuwe appartementen gerealiseerd. De structuur van de openbare ruimte is weliswaar helder, maar minder strak dan in het boomteeltgebied.

Boskoop kent een aantal verschillende woongebieden, die ieder hun eigen opbouw en karakteristieken kennen. De woongebieden Overslag, Hamwijck en Boskoop Oost zijn fysiek en daarmee ook psychologisch van de rest van Boskoop gescheiden door hun ligging ten oosten van de Gouwe. Deze gebieden bestaan uit aantrekkelijke woonmilieus. Wel zijn sommige delen toe aan modernisering. Dit betreft met name de in de Hamwijck aanwezige ouderenwoningen. Ten zuiden van de Zijde liggen de grootschalige woonuitbreidingen van na 1960. Dit gebied is deels nog in ontwikkeling. Snijdelwijk biedt het typische beeld van de jaren '70: een verzameling woonerven, gekoppeld aan een slingerende wijkontsluitingsroute. De wijk beschikt over verschillende voorzieningen. Het is een ruim opgezette wijk met het Gouwebos in de nabijheid. Waterrijk Oost is een veel strakker opgezet woongebied, waar de verkavelingsstructuur van het landschap herkenbaar blijft.

## 3.2 Historische context

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. Wel is bekend dat de grens van het Romeinse rijk lange tijd langs de Oude Rijn lag, net ten noorden van het Boskoopse grondgebied. Op de hoger gelegen oeverwallen van de Oude Rijn zijn talrijke archeologische vondsten gedaan. De oeverwallen van zijlopen van de Oude Rijn bieden ook een relatief hoge trefkans op de aanwezigheid van bewoningsresten. Dit geldt bijvoorbeeld voor voormalige beddingen van de Gouwe die door het grondgebied van Boskoop lopen. Eén van deze beddingen ligt direct aan de Parklaan. Bij ingrepen in de ondergrond zal met deze trefkans rekening moeten worden gehouden.

In de Middeleeuwen is het veenmoeras geleidelijk ontgonnen tot agrarisch gebied (veenweidegebied en kwekerijen). Daarnaast zijn door afgraven van het veen voor turfwinning grote plassen ontstaan. Waar deze plassen later drooggelegd werden, ontstonden de droogmakerijen (zoals de Polder Hazerswoudsche Droogmakerij en de Zuidplaspolder).

Het veenontginningsgebied van het Groene Hart kent een zeer karakteristieke ruimtelijke structuur met een slagenverkaveling, lintbebouwing en de overvloedige aanwezigheid van water. Langs wegen het gebied in vestigden zich mensen, die haaks op de weg het veengebied zijn gaan ontginnen. Voor de ontwatering werd een dicht stelsel van parallelle sloten gegraven. De bagger uit de sloten werd op de smalle kavels gedeponeerd, die maar net boven de waterspiegel lagen. Zo werd het land - ondanks de inklinking - opgehoogd en de drooglegging verbeterd. Aan de lange ontginningswegen werden op de koppen van de kavels de boerderijen gebouwd, haaks op de weg.

De polders van de droogmakerijen liggen enkele meters lager dan het omringende veengebied. Ze hebben veelal een kleibodem en een rationele, grootschalige verkaveling. Traditioneel worden ze gebruikt voor akkerbouw.

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.

Sommige wegen liggen op de scheiding van twee kavelrichtingen, met aan de ene zijde de kopse kavels en aan de andere zijde een lange ondiepe kavel met evenwijdig aan de weg de slotenstructuur. Bij de kopse kavels staan individuele woningen en bedrijven met zicht op het achterliggende land (in de lengterichting van de sloten). Op de kavel evenwijdig aan de weg is min of meer aaneengesloten bebouwing ontstaan, vaak met arbeiderswoningen. We zien dit heel expliciet aan de Zijde en Reijerskoop: losse bebouwing in het groen aan de noordzijde en een aaneengesloten bebouwingswand aan de zuidzijde.

In het kort is de ruimtelijke ontwikkelingen 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.

In de periode voor de Tweede Wereldoorlog worden kavels, die incidenteel vrijkomen, aangekocht om te bebouwen. Vooral aan de oostkant van de Gouwe ontstaan hierdoor geïsoleerde, langgerekte woonstraten en buurtjes tussen de kwekerijen, haaks op de ontsluitende weg. Voorbeelden hiervan zijn de A.P. van Neslaan, Rozenlaan, Valkerburgerlaan, Tuinstraat, Goudse Rijweg en de buurtjes van het Julianakwartier en de Nieuwstraat. De verspreide bebouwing op de koppen van kwekerijen breidt zich in deze periode verder uit. Opvallend is ook de lintbebouwing aan de zuidkant van de Zijde. De spoorlijn tussen Gouda en Alphen aan den Rijn wordt aangelegd en zorgt voor bedrijvigheid rondom het station van Boskoop.

Tussen 1940 en 1960 zijn er slechts weinig veranderingen in de bebouwing. De opvallendste uitbreidingen liggen aan de Wilhelminalaan, in aansluiting op de Julianastraat en Emmakade, en aan de Goudse Rijweg.

Pas na 1960 raakt de woningbouw in Boskoop in een sterke stroomversnelling. In plaats van incidentele invullingen, worden er hele woonwijken tegelijk ontwikkeld. De grootste hiervan is Snijdeltijk. Om de boomteelt te ontzien is deze wijk aangelegd in veenweidegebied, waardoor sprake is van een excentrische ligging ten opzichte van de dorpskern. Snijdeltijk heeft eigen voorzieningen zoals een winkelsteunpunt en basisscholen. Met de jongste uitbreiding Waterrijk is wel direct aangesloten op de dorpskern en is in boomteeltgebied gebouwd.

### **3.3 Cultuurhistorische waarden**

De bebouwingslinten langs Zijde, Reijerskoop, Laag Boskoop, Biezen, Burgemeester Colijnstraat, Voorkade, Rozenlaan, Valkenburgerlaan en Goudse Rijweg hebben een belangrijke cultuurhistorische waarde (die ook in het streekplan is aangeduid).

In Boskoop zijn op het moment van het opstellen van dit plan de volgende Rijksmonumenten aanwezig:

- gemeentehuis; raadhuisplein 1;
- watertoren; Zijde 442;
- floragebouw; Parklaan 4;
- winkels met bovenwoningen; Gouwestraat 8 en Gouwestraat 10;
- boerderijcomplex; Reijerskoop 196;
- Huize Winnetou; Laag Boskoop 123;
- de hefbrug.

Bovenstaande rijksmonumenten zijn gebouwen. Het orgel van de NH-kerk aan de Burgemeester Colijnstraat 1 is als enige niet-gebouw als rijksmonument aangewezen. Via de monumentenwet worden de monumenten beschermd. Daarom wordt er in dit bestemmingsplan geen verdere regeling voor opgenomen. Dit in het kader van de deregulering als ook omdat een bestemmingsplan nooit volledig actueel is. Indien een monument aangewezen wordt of de status als monument verliest is dat niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan biedt dan niet het correcte beeld.

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. Wel is bekend dat de grens van het Romeinse rijk lange tijd langs de Oude Rijn lag, net ten noorden van het Boskoopse grondgebied. Op de hoger gelegen oeverwallen van de Oude Rijn zijn talrijke archeologische vondsten gedaan. De oeverwallen van zijlopen van de Oude Rijn bieden ook een relatief hoge trefkans op de aanwezigheid van bewoningsresten. Dit geldt bijvoorbeeld voor voormalige beddingen van de Gouwe die door het grondgebied van Boskoop lopen.

### **Huidige ruimtelijke karakteristiek dorpskern**

Rond de brug over de Gouwe is in de loop der eeuwen een sterk verdichte dorpskern van niet-agrarische bebouwing ontstaan. Kenmerkend is de afwisseling van historische panden (waaronder enkele rijksmonumenten) en recente bebouwing. De structuur van de openbare ruimte is weliswaar helder, maar minder strak dan in het boomteeltgebied.

De oude doorgaande wegen tussen de dorpen en de agrarische ontginningswegen vormen samen een raster. Langs deze wegen is de oudste bebouwing ontstaan en heeft de bebouwing zich langzaam, gedurende vele eeuwen, verder uitgebreid. Deze wegen bieden organisch gegroeide, zeer afwisselende beelden, waarlangs men zich feilloos kan oriënteren. Voelbaar is of men het centrum nadert aan de toenemende verdichting van de bebouwing of juist naar buiten rijdt.

De eerste, kleine planmatige uitbreidingen ontstonden door een of enkele smalle kavels boomkwekerij te bebouwen. Dit is al in het begin van de twintigste eeuw geschied bij de Rozenlaan en omgeving. Rond de tweede wereldoorlog is het Julianakwartier zo gebouwd en recent is op deze wijze gebouwd rondom de Zijde en ten noorden van het Reijerskoop (Voorofscheweg, Zinkeling, Babsloot, Enterij, Houtsingel, Proeftuin).

Ten zuiden van de Zijde liggen de grootschalige woonuitbreidingen van na 1960. Dit gebied is deels nog in ontwikkeling. De Snijdelwijk biedt het typische beeld van de jaren '70: een verzameling woonerven, gekoppeld aan een slingerende wijkontsluitingsroute. Waterrijk Oost is een veel strakker opgezet woongebied, waar de verkavelingsstructuur van het landschap herkenbaar blijft.

## 4 Ontwikkelingen

### 4.1 Algemeen

In het Structuurplan Boskoop 2015 wordt globaal beschreven welke functies nu en in de toekomst waar worden gewenst voor een periode van 10 tot 15 jaar. Daarbij is niet alleen gekeken naar ruimtelijke ordening maar zijn ook componenten vanuit een sociale, maatschappelijke en economische invalshoek meegenomen. Het structuurplan heeft een globaal karakter, wijst een veelheid aan mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen aan en heeft een hoog ambitieniveau. Het vormt daarmee een belangrijke agenda om verdere invulling te geven aan het (ruimtelijke) beleid. Een aantal onderdelen van dat beleid wordt uitgewerkt via dit voorliggende bestemmingsplan. Dat houdt nadrukkelijk niet in dat als een bepaalde ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan opgenomen is terwijl die wel in het structuurplan is genoemd, dat die ontwikkeling dan niet meer gewenst zou zijn!

Dit bestemmingsplan vormt naast het beheerkader voor alle aanwezige functies in het plangebied 'niet meer' dan een verdere doorvertaling van een aantal ontwikkelingen. In de vorige zin staan aanhalingstekens om de woorden 'niet meer' omdat doorvertaling van een beoogde ontwikkeling in een bestemmingsplan wel een belangrijke stap is. In het kader van het Structuurplan Boskoop 2015 zullen de komende jaren nog veel meer acties ondernomen worden en die krijgen waar nodig hun ruimtelijke beslag in aparte bestemmingsplannen en/of projectbesluiten.

Het Structuurplan Boskoop 2015 beschrijft een flinke woningbouwopgave op een groot aantal grotere en kleine locaties. Hierin is een fasering en prioritering noodzakelijk. Dit is nodig om te voorkomen dat de woningmarkt van Boskoop ontwricht raakt door een teveel aan woningen enerzijds maar ook om er voor te zorgen dat voldoende woningen op de juiste tijd gebouwd worden. Daarom is een prioritering en fasering aangebracht in alle mogelijke ontwikkelingen die in het Structuurplan beschreven zijn. Dit is aangegeven in de notitie 'Ontwikkelingsstrategie' die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is te raadplegen.

### 4.2 Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan vormt de basis voor een aantal locaties in Boskoop om ontwikkelingen als beschreven in het Structuurplan verder op te pakken. Vóórdat op al die locaties ingegaan wordt, wordt eerst ingegaan op enkele belangrijke juridische principes van bestemmen. Er zijn twee manieren waarop in een bestemmingsplan een ontwikkeling opgenomen kan worden. Dit kan 'direct' of 'indirect'. Direct houdt in dat de eigenaar van de gronden meteen tot ontwikkeling kan over gaan zolang hij/zij maar blijft binnen het bepaalde in het bestemmingsplan. De indirecte wijze houdt in dat er éérst nog een aparte procedure doorlopen moet worden. De indirecte wijze maakt gebruik van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Volgens dit artikel kan in een bestemmingsplan bepaald worden dat een locatie uitgewerkt of gewijzigd<sup>2</sup> wordt. Daarmee wordt in een bestemmingsplan aangegeven waarmee ongeveer rekening mee moet worden gehouden, maar ook dat de exacte details nog niet bekend zijn. Die detaillering vindt op een later moment plaats. Als de details bekend zijn, wordt een uitwerkingsplan of een wijzigingsplan

---

<sup>2</sup> In de dagelijkse praktijk wordt het herzien van een bestemmingsplan vaak wijzigen genoemd. Dat is niet juist. De Wro geeft aan dat als een bestemmingsplan herzien wordt dat het dan helemaal aangepast wordt op basis van artikel 3.1 van de Wro. Dan moet de hele bestemmingsplanprocedure doorlopen worden. De term wijzigen is strikt voorbehouden aan de artikel 3.6 regeling. Wijzigen kan dus ook alléén als in het oorspronkelijke plan (het 'moederplan') een wijzigingsregeling is opgenomen.



gemaakt. Aan het uitwerken of wijzigen zijn bepaalde regels gekoppeld die in het 'moederplan' staan (het moederplan is in dit geval het voorliggende bestemmingsplan Boskoop – Dorp). Uitwerkings- en wijzigingsplannen zijn daarmee een soort mini-bestemmingsplannen. De hoofdlijn is al duidelijk aangegeven in het moederplan maar de details worden pas bekend op een later moment met een later te voeren procedure.

Het verschil tussen een uitwerkingslocatie en een wijzigingslocatie is dat bij de uitwerking de locatie al de beoogde bestemming krijgt en bij de wijzigingslocaties de huidige functie nog bestemd wordt. In dit bestemmingsplan zijn alleen wijzigingslocaties opgenomen. Een locatie die gewijzigd kan worden heeft in het moederplan een bestemming die past bij het huidige gebruik. Tevens is voor die locatie aangegeven dat die kan worden gewijzigd.

De volgende ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen:

1. Azalealaan;
2. Waterrijk;
3. Torenpad Oost (tussen Babsloot en Enterij);
4. Torenpad West (tussen Parklaan en Zinkeling);
5. Brandweerkazerne / Bontekoe;
6. Naast MFC;
7. Stuive Omtzigt;
8. Entree Waterrijk;
9. Biezenwerf;
10. Voorkade tussen 31 en 37;
11. Zwarte Pad;
12. Badhuisweg tussen 14 – 26;
13. Zijde 104 – 116;
14. Bestaande bouwtitels;
15. GEB & Waterzuivering;
16. Parklaan;
17. Viforpark / "Zorgpartners" (Zijde / Boezemlaan);
18. Oranjebuurt.

Hierna wordt ook per locatie aangegeven wat de juridische regeling is die in dit bestemmingsplan is opgenomen. Voor enkele locaties is dit visueel verduidelijkt in bijlage 1.

#### Ad 1 Azalealaan

De (voormalige) tuinbouwschool die in het verlengde ligt van de Azalealaan is een vervallen complex en hard aan herontwikkeling toe. Er is nu echter nog wel een school aanwezig met gebouwen behorende bij deze school. Op (korte) termijn is het de wens dat hier woningbouw plaatsvindt, maar hoe dat er precies uit komt te zien is nog niet bekend. Daarom kan er na wijziging woningbouw worden gerealiseerd. Op de tekening in de bijlage is te zien dat het om circa 70 tot 100 grondgebonden woningen gaat tot maximaal 10m hoog. De aansluiting van de grotere wegen dit gebied in komen op de Goudse Rijweg en de Azalealaan. Waar de aansluitingen precies komen is nog niet bekend. Inritten voor enkele woningen zijn overal mogelijk.

Opgemerkt wordt dat in de bijlage een stedenbouwkundige schets is te zien. Deze komt vrijwel geheel overeen met de wijzigingslocatie van de plankaart. Deze locatie is aan de zuidzijde beperkt groter. Het bestaande parkeerterrein maakt er ook onderdeel van uit.

#### Ad 2 Waterrijk

In het huidige bestemmingsplan Waterrijk zijn de grote lijnen voor dit gebied al uitgezet. In dit bestemmingsplan worden die lijnen verder opgepakt. Het gebied krijgt de bestemming Agrarisch passend bij de sierteelt die er nu plaats vindt. Na wijziging kan er woningbouw plaats

vinden. De Boomgaard is aangelegd en dient voor de ontsluiting van het gebied vanaf deze kant. De andere hoofdontsluitingsroute komt via de westkant. Waar die precies komt is nog niet bekend, dat volgt bij de wijziging. Op het niveau van enkele woningen kunnen er overall aansluitend op het omringende gebied nog verkeersontsluitingen worden aangelegd, maar de hoofdontsluiting ligt vast. In het gebied komen circa 410 woningen. Het grootste deel daarvan zijn grondgebonden woningen en circa 100 worden als appartement gebouwd. De verkeersstructuur voor het langzaam verkeer is nog geheel vrij. Dit houdt ook in dat die overall in/aan het bestaande bebouwde gebied aangesloten kan worden. De woonfunctie staat voorop in dit nieuwe woongebied. De bouwhoogte van de gebouwen staat op de afbeelding in de bijlage aangegeven. Deze is voor het grootste deel 11m. Voor de zone tussen dit gebied en het bestaande deel van de wijk Waterrijk is een open zone gepland met daarin groen- en waterpartijen aansluitend en parallel aan het Pomonapad met in die zone ook ruimte voor woningen en maatschappelijke voorzieningen te realiseren zoals bijvoorbeeld een kinderopvang en een school. Tevens kunnen er dienstverlenende voorzieningen komen. In deze zone mag hoger gebouwd worden, tot 15m, en wordt zo ruimte gegeven voor bijzondere architectuur en stedenbouw.

#### Ad 3 Torenpad Oost (tussen Babsloot en Enterij)

Deze locatie direct tegen het centrum aan wordt nu nog gebruikt als kwekerij. Voor de versterking van het centrum is het belangrijk dat hier dat centrum als het ware afgerond wordt. De visie op dit gebied is om hier een centraal plein komt met daarbij dienstverlenende functies en/of kantoren en/of lichte horeca met daarboven appartementen (maximaal 70 appartementen en maximaal 2.500 m<sup>2</sup> BVO aan centrumfuncties). Dit sluit zo goed aan bij de zuidelijke gelegen bebouwing. De maximale bouwhoogte is 13m. Om dit gebied goed bij het centrum te betrekken is het belangrijk dat het Torenpad hier geen doorgaande route meer is. Daarom is het mogelijk dat het Torenpad hier (beperkt) verlegd wordt. Voor de verkeerstructuur in de omgeving heeft dit verder geen gevolgen. Het gehele nieuwe woongebied wordt ontsloten via de zuidkant. Naar de naastgelegen buurten is geen ontsluiting met autoverkeer voorzien. Wel komen hier twee aansluitingen voor voetgangers en fietsers. Deze paden worden zo aangelegd dat er ook hulp- en onderhoudsdiensten overheen kunnen rijden, maar doorgaand autoverkeer zal niet mogelijk zijn. In dit noordelijke deel zijn circa 65 woningen geprojecteerd waarvan circa 10 appartementen. Het huidige gemeentekantoor en de bibliotheek aan de Babsloot kunnen mogelijk in het nieuwe gebied terugkomen. In elk geval is voorzien dat op deze locaties woningbouw ontwikkeld wordt aansluitend bij de woningen aan de overkant van de Babsloot (maximaal 15 stuks). De juridische vorm waarmee bovenstaande plannen tot ontwikkeling komen is de wijziging.

#### Ad 4 Torenpad West (tussen Parklaan en Zinkeling)

Deze kwekerijgronden direct naast het station zijn in dit bestemmingsplan Agrarische grond opgenomen passend bij de sierteelt. Na wijziging kan hier een woonwijk worden gebouwd. Zo wordt het stationsgebied verder versterkt. Er komen hier circa 200 woningen waarvan mogelijk circa 30 tot 40 appartementen. De bouwhoogte is maximaal 10m. Belangrijk bij deze locatie is de aanleg van een parallelweg naast de Parklaan die vervolgens aansluit op de rotonde aan de Zijde. Hierbij wordt een weg aangelegd parallel aan de Zijde: de verlengde Torenpad. Deze weg wordt niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, maar bij de ontwikkeling van deze locatie wordt daar al wel rekening mee gehouden. Voordat de verlenging werkelijk uitgevoerd wordt, is er voor het laatste deel nog een aparte procedure nodig (de kwekersgronden tussen Zinkeling en Babsloot behouden in dit plan derhalve ook een passende bestemming). Ten behoeve van de rotonde die hier in De Zijde wordt aangelegd wordt één woning gesloopt. Deze woning is aangekocht door de gemeente.

#### Ad 5 Brandweerkazerne / Bontekoe

Aan de Zuidkade is (was) de Brandweerkazerne gevestigd. Deze is inmiddels verplaatst en dit gebouw staat leeg. Op moment van verschijnen van dit bestemmingsplan is er tijdelijk een reclamebedrijf in gevestigd. Naast deze locatie is het installatiebedrijf 'Bontekoe' gevestigd. Bij dit bedrijf is ook een dienstwoning aanwezig. Direct naast dit bedrijf zijn ook nog enkele woningen gelegen. De visie voor deze gehele locatie is om er na wijziging van het bestemmingsplan woningbouw te realiseren. Het beoogd aantal woningen is circa 50. Dit zullen appartementen zijn waarbij aan de Zuidkade in maximaal 3 lagen wordt gebouwd (10m hoog) en aan de Gouwe tot 4 lagen (13m).

#### Ad 6 Naast MFC

Naast het MultiFunctioneel Centrum (MFC) is nog een stuk grond niet bebouwd. Het plan is om hier na wijziging van het bestemmingsplan woningen te bouwen en/of extra maatschappelijke voorzieningen. Als er alléén woningen worden gebouwd moeten het grondgebonden woningen zijn. De hoogte is maximaal 11m en het aantal maximaal 15. Er kunnen ook maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden zoals bijvoorbeeld een Brede School. Dat is een school met daarbij ondersteunende voorzieningen zoals kinderopvang maar eventueel ook andere maatschappelijke functies. Ook voor de maatschappelijke voorziening geldt dat de bebouwing niet hoger mag zijn dan 11m. Deze bebouwing kan dan bestaan uit 3 bouwlagen. Hierin kunnen ook appartementen worden gebouwd. Het aantal appartementen zal maximaal circa 18 stuks bedragen.

#### Ad 7 Stuive Omtzigt

De locatie Stuive Omtzigt wordt nu voornamelijk gebruikt voor de opslag van materiaal van een wegenbouwbedrijf. Het zuidelijke deel is nu grasland. Al bij al is het nu een rommelig beeld. Het plan is om hier, na wijziging van het bestemmingsplan, circa 25 woningen te realiseren tot een hoogte van maximaal 11m waarbij op de zuidpunt een klein accent wordt aangebracht. Dat accent bestaat er uit dat de hoogte daar 2m hoger bedraagt (13m).

#### Ad 8 Entree Waterrijk

Deze centrumlocatie vormt tevens een belangrijke toegang tot de achterliggende wijk Waterrijk: vandaar de naam 'Entree Waterrijk'. Hier is nu een karakteristieke villa met tuin aanwezig. De woning is wat vervallen en aan groot onderhoud toe. Voorts zijn er parkeerterreinen aanwezig alsmede een gebouw waar een kerkgenootschap is gehuisvest. Deze locatie is aan herontwikkeling toe om zo het centrum van Boskoop te versterken. Daarom is een wijziging opgenomen om centrumfuncties te realiseren in de plint met appartementen daarboven circa 40 tot 50 appartementen.

#### Ad 9 Biezenwerf

Op de locatie Biezenwerf is op dit moment de gemeentewerf gevestigd. Voor deze werf wordt een meer geschikte locatie gezocht waarna de gronden vrij komen voor een andere functie. Woningbouw aansluitend bij de omgeving ligt het meest voor de hand. Daarom is na wijziging hier woningbouw mogelijk. Het zal gaan om circa 15 woningen tot maximaal 11m hoog. Bij de verdere detaillering van dit plan wordt rekening gehouden met de ontsluitingsmogelijkheden van de westelijk gelegen tuindersgronden. Op termijn zijn hier ingevolge het Structuurplan woningen voorzien en de invulling van deze locatie mag de ontsluiting van die gronden niet onmogelijk maken.

#### Ad 10 Voorkade tussen 31 en 37

Op deze locatie is het plan om 2 woningen te realiseren met erachter een parkeerterrein voor deze woningen als voor omliggende woningen. Deze 2 nieuwe woningen worden in lijn met de naastgelegen woningen gebouwd zodat de Voorkade hier als het ware afgerond wordt.

#### Ad 11 Zwarte Pad

De gemeenteraad van de gemeente Boskoop heeft medio september 2005 het structuurplan Boskoop 2015 vastgesteld. De locatie Zwarte Pad is in het Structuurplan Boskoop 2015 aangemerkt als een groene gebruikszone. Een natuurlijk, parkachtig en toegankelijk gebied voor de bewoners van Boskoop waar in dat park ook bijvoorbeeld voorzieningen komen voor school- en natuureducatie, schooltuintjes een theetuin, een kinderboerderij (de huidige kinderboerderij kan eventueel verplaatst worden) etc. etc. Kleinschalige en lichte horeca bij de functies is dus ook mogelijk. Speelvoorzieningen zoals schommels, "wip-waps & wip-kippen", touwwerken en andere kleine en wat grotere speeltoestellen en trapveldjes etc. zijn hier ook toegestaan. Binnen de parkfunctie zijn nadrukkelijk ook wandel- en fietspaden toegestaan alsmede water (hier is een zoekopgave gelegen voor waterberging door bouwontwikkelingen zoals bijvoorbeeld het MFC). Naast deze meer recreatieve aspecten vormen het versterken van de natuurwaarden en het vergroten van de biodiversiteit speerpunten voor de ontwikkeling van dit gebied.

Dit park is grootschaliger van omvang dan de andere groengebieden in Boskoop. Daarom wordt hier ook extra bebouwing in de vorm van grotere bouwwerken en gebouwen toegestaan. Dit houdt in dat in dit gebied bebouwing en gebouwen zijn toegestaan voor het park tot een hoogte van 8m (bouwwerken) en 6,5m (gebouwen). Deze (nieuwe) gebouwen mogen maximaal 400m<sup>2</sup> in oppervlakte zijn en één afzonderlijk gebouw mag niet groter zijn dan 200m<sup>2</sup>. Deze (nieuwe) gebouwen moeten ten dienste staan van de ontwikkeling van de parkfunctie zoals hiervoor omschreven.

In dit gebied zijn ook al andere functies aanwezig zoals volkstuinen en tuinders. Deze mogen hier aanwezig zijn en blijven maar mogen niet uitbreiden. Dat uitbreiden mag niet omdat deze functies de beoogde parkfunctie niet versterken. Nieuwe bebouwing ten dienste van de tuinders is dan ook niet toegestaan. De volkstuintjes die nog geen tuinhuisje hebben voor wat gereedschap e.d. krijgen wel, heel beperkt, enig bouwruimte. De meeste volkstuintjes zitten evenwel al aan hun bouwmaximum. Ook de scouting, die hier al aanwezig is, past in de beoogde parkfunctie. Als het nodig is kan de Scouting dan ook in oppervlakte uitbreiden en/of verplaatst worden. De bebouwing van de scouting is met circa 440 m<sup>2</sup> al fors en mag daarom maar beperkt uitgebreid worden tot in totaal 500 m<sup>2</sup>.

#### Ad 12 Badhuisweg 14 - 26

Aan de Badhuisweg tussen de nummers 14 – 26 is het al langer de wens om hier enkele woningen te realiseren. Het past stedenbouwkundig gezien goed om hier dubbele en/of vrijstaande woningen te bouwen in aansluiting op het lint van woningen wat hier al staat. Hoe dit precies ingevuld wordt is nu nog niet bekend. Dat wordt uitgewerkt in een wijziging van het bestemmingsplan. Het aantal woningen is niet precies bekend, dat is ook afhankelijk van het precieze plan. Gelet op de breedte van het perceel tussen de nummers 14 en 26 zijn er maximaal 10 dubbele woningen mogelijk. Omdat er een mix nodig is van vrijstaande en dubbele woningen wordt daarom opgenomen dat maximaal 8 woningen gebouwd mogen worden waarbij er in elk geval 2 vrijstaande woningen moeten worden gebouwd.

#### Ad 13 Zijde 104 - 116

Aan de Zijde 104 – 116 is nu een restaurant gelegen en een (brom)fietshandel. Het plan is om hier een appartementen te bouwen voor de koopsector als ook appartementen gericht op een woonzorg-voorziening. De te bouwen appartementen bieden dan ruimte aan zelfstandige bewoning maar ook aan mensen die niet-zelfstandig kunnen wonen en derhalve begeleiding nodig hebben bij dat wonen. Het aantal appartementen zal maximaal 21 stuks bedragen. Naast de appartementen komen nog gemeenschappelijke voorzieningen om de zorg te verlenen. De bebouwing voor deze appartementen komt op de locatie waar nu ook al bebouwing is maar zal iets breder zijn en zo aansluiten bij de oostelijk gelegen woonbebouwing. De bouwhoogte wordt met een goothoogte van maximaal 9m en een nokhoogte van 12m gelijk aan het straatbeeld.

Mogelijk komt op de begane grond nog een dienstverlenende functie passend bij de woonzorgfunctie maar het is ook mogelijk dat de horecafunctie die er nu al is voortgezet wordt. Deze ontwikkeling is met een wijziging opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### Ad 14 Bestaande bouwtitels

In de bestemmingsplannen die van kracht waren/zijn vóórdat dit voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden zijn verschillende bouw mogelijkheden gelegen. Soms is op basis van de planregels uit te rekenen dat tussen 2 woningen nog net een nieuwe woning gebouwd kan worden. Dit zijn impliciete bouwtitels die op basis van voorliggend bestemmingsplan niet gehandhaafd zijn. Aan de Rozenlaan tussen 27 – 31 is echter een nieuwe woning toegestaan en het is nog steeds gewenst dat deze er komt. Verder is ter plaatste van het zonweringsbedrijf aan de Julianastraat 20-24 de mogelijk aanwezig om daar woningen te bouwen en ook dat is expliciet nog steeds de wens. Reden waarom in dit plan daar nog 4 woningen kunnen worden gebouwd. Aan de Zuidkade, oostelijk van de ReINETTE 14 is het ook expliciet de bedoeling om hier woningen te bouwen. Op deze locatie is nu één woning aanwezig en worden garages verhuurd. De bouw van de woningen, 6 stuks naast de bestaande woning, blijft evenwel nadrukkelijk mogelijk. Tot slot blijft één woning mogelijk aan de Burg. Colijnstraat 217.

#### Ad 15 GEB & Waterzuivering

Op deze locatie is de waterzuivering gevestigd als ook het Gemeentelijke Energie Bedrijf (GEB) gevestigd. Deze grootschalige bedrijfslocaties zijn niet meer als zodanig in gebruik en komen voor herontwikkeling in aanmerking. Beoogd is hier om circa 60 woningen te realiseren waarvan circa 20 in de vorm van appartementen. De appartementen komen aan de zijde van de Gouwe en worden maximaal 15m hoog. In dit deel mogen ook grondgebonden woningen gebouwd worden. De grondgebonden woningen komen in het westelijke deel en worden niet hoger dan 11m. Omdat echter de bodemvervuiling op dit moment nog een onbekende financiële grootheid is, is de uitvoerbaarheid niet reeds nu al zeker te stellen. Daarom is deze locatie niet met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in dit bestemmingsplan. Omdat echter voor al het overige de onderzoeken wel aanwezig zijn en deze locatie ook al in het voorontwerp-bestemmingsplan is genoemd wordt deze ontwikkeling wel specifiek genoemd.

#### Ad 16, 17 en 18; Parklaan, Viforpark, “Zorgpartners”, Oranjebuurt

Voor de locatie Parklaan geldt dat op moment van de ter visie legging van het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan (Boskoop – Dorp) diverse (deel)ontwikkelingen in procedure gaan. Voor een eenduidige procesgang, om ‘overlap’ tussen de procedures van de (deel)projecten en dit bestemmingsplan te voorkomen en voor een duidelijke procesgang naar belanghebbenden toe is er voor gekozen deze ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan op te nemen. De ontwikkeling is dus zeker gewenst, maar procedureel wordt deze niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit resulteert in een ‘witte vlek’ op de plankaart, wat wil zeggen dat het buiten het plangebied blijft. Voor de locatie Viforpark geldt om dezelfde reden als bij de locatie Parklaan ook dat de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan is opgenomen: ook deze locatie blijft derhalve buiten het plangebied van dit bestemmingsplan (“witte vlek”). De voorziene uitbreiding van het zorgcentrum ten noorden van dit park door “Zorgpartners” (aan de Zijde en de Boezemlaan) is om voornoemde reden ook niet opgenomen. Dit gebied is wel beheergericht bestemd in dit plan. Ook hiervoor geldt dat er wel ontwikkelingen zijn voorzien, maar die zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

In de Oranjebuurt zijn in het kader van de herstructurering bouwplannen voorzien. Daarvoor is al een bouwvergunning afgegeven en daarom is dat plan ook in dit bestemmingsplan al opgenomen.

## **Water en ontwikkelingen**

Voor alle gemeente in Nederland geldt dat een goede waterhuishouding van groot belang is. Voor Boskoop als veendorp is dat extra duidelijk. Daarom is in dit bestemmingsplan onder meer bepaald dat in de openbare ruimte en binnen de bestemming Agrarisch water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan zijn.

Bij de ontwikkelingen die zijn voorzien is het van groot belang dat er voldoende water aanwezig is. De als bijlage bij dit plan opgenomen omgevingsonderzoeken gaan daar ook nadrukkelijk op in. Extra lastig wordt het doordat in Boskoop meerdere polders aanwezig zijn met ieder een eigen polderpeil. Omdat de ontwikkelingen nog niet exact bekend zijn is ook nog niet goed aan te geven hoe met het water omgegaan wordt. Duidelijk is wel dat dit goed moet gebeuren om een duurzame waterhuishouding te realiseren. Daarom is in de wijzigingsregels opgenomen dat contact is vereist met het Hoogheemraadschap bij de wijziging. Zo wordt juridisch gewaarborgd dat gezorgd wordt voor haalbare plannen met een duurzame waterhuishouding. In overleg met het Hoogheemraadschap is dat zo besproken en zij kunnen zich vinden in deze benadering.

### **4.3 Centrum Boskoop**

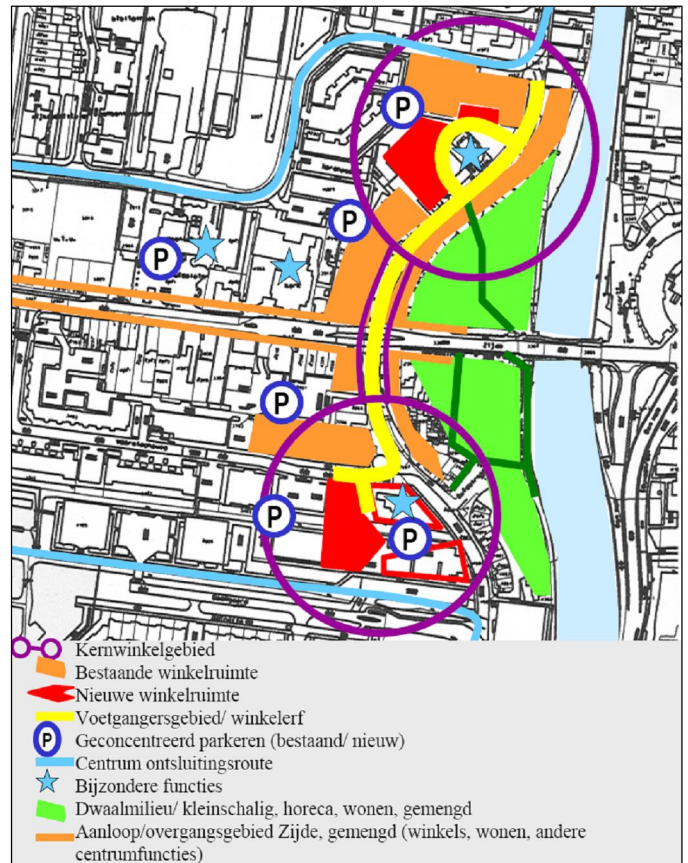
Het centrum van Boskoop is belangrijk voor het dorp, onder andere in verband met werkgelegenheid en leefbaarheid. Het centrum strekt zich uit aan beide zijden van de Gouwe. Om er voor te zorgen dat het centrum de kans heeft zich goed te blijven ontwikkelen, kiest de gemeente er voor om in dit bestemmingsplan een ruime centrumbestemming op te nemen, waardoor het centrum en de ondernemers in het centrum zich kunnen ontwikkelen. In het kerngebied van het centrum is zowel detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke en overige voorzieningen mogelijk. Voor de aanwezige woningen in dit centrum geldt dat alle aanwezige woningen aanwezig mogen blijven. Op de begane grond mogen géén nieuwe woningen komen. De reden daarvoor is dat een woning op de begane grond de centrumfunctie verzwakt. Daarom is ook bepaald dat bergingen, schuurtjes, opslagruimten en vergelijkbare functies niet aan de straatzijde mogen zijn gelegen maar verder naar achteren; dit zijn namelijk 'doodse' functies die een aantrekkelijk centrum verzwakken (een entree naar dergelijke ruimtes mag natuurlijk wel aan de voorkant zijn gelegen). Hiervan wordt ontheffing verleend als aangetoond wordt dat een redelijk alternatief niet voorhanden is in afweging tot de levendigheid als ook hoe deze ruimten architectonisch wordt ingepast. Het mag in die zin dus wel, maar pas na ontheffing. Ook voor de bouw / het in gebruik nemen van ruimte op de begane grond voor de woonfunctie geldt dat dit na ontheffing weer wel mogelijk is. Het verkrijgen van die ontheffing is wel afhankelijk van een aantal aspecten zoals de exacte locatie, de omvang ervan, de impact op de levendigheid en het feitelijke functioneren van het centrum op het moment van aanvraag van de ontheffing.

Boven de begane grond mogen wel nieuwe woningen gebouwd worden (appartementen en bovenwoningen). Hierbij geldt wel het bepaalde over kamerbewoning (zie ook het volgende hoofdstuk). Nieuwe woningen leiden wel tot een extra parkeervraag. Dit bestemmingsplan regelt niets over die parkeervraag zodat via de bouwverordening bij de bouwvergunningverlening getoetst wordt of de nieuwe woning niet leidt tot een onevenredige verstoring van de parkeerdruk. Als de aanvrager van de nieuwe woning beschikt over voldoende (nieuwe) parkeerplaatsen in de nabijheid van de woning geldt dat voldaan wordt aan die eis. Dit moet per bouwaanvraag bekeken worden.

Naast het kernwinkelgebied zijn er aanloopgebieden. De aanloopgebieden hebben ook een belangrijke functie voor dat centrum. Ze zorgen voor extra voorzieningen in aanvulling bij dat centrum en zorgen ook voor wat levendigheid. Daarom geldt voor deze gebieden dat ze zich ook vrij mogen ontwikkelen.

Op de afbeelding (afkomstig uit het Structuurplan Boskoop 2015) is te zien waar de begrenzing ligt tussen het kerngebied (de cirkels, met verbindingsstuk ertussen) en de aanloopgebieden. Delen van het Boskoopse Centrum liggen ten Oosten van de Gouwe. Het gebied tussen de Hamwijck en de Gouwestraat is ook aanloopgebied net zoals de gronden ten noorden hiervan aan de Reyerskoop en de gronden ten noorden van de Overslag. Voor al deze gebieden geldt echter dat er geen horeca mag worden gestart als ook geen functies gericht op ontspanning en vermaak. Al deze functies moeten in het kerncentrumgebied ondergebracht worden. De woonfunctie mag echter wel op de begane grond voorkomen.

Om verder een levendig centrum mogelijk te maken (en levendig te houden) is er een flexibele bouwregeling opgenomen. Dit past ook bij dit dynamische stuk Boskoop. De gootnokhoogtes zijn daarbij zo gekozen dat een aantrekkelijk en divers 'kappenlandschap' ontstaat.



# 5 Juridische planopzet en handhaving

## 5.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan Boskoop Dorp is gebruik gemaakt van de ontwikkelde standaard bestemmingsystematiek van de gemeente welke is omgezet naar de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

## 5.2 Bestemmingsregels

Met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan planregels. Hieronder worden de planregels toegelicht waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

### Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

### Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

### Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

### Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

### Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

### Bouwplanregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.



Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor:  
Vrijstelling van de bouwplanregels;  
Uitwerkingsregels;  
Aanlegvergunning.

### **Algemene bepalingen**

#### Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

#### Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een zogenaamde afwijkingsregeling opgenomen voor bestaande afmetingen, afstanden en percentages.

#### Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De gemeentelijke bouwverordening moet buiten toepassing gelaten worden, behalve met betrekking tot de in het artikel opgesomde onderwerpen.

#### Algemene gebruiksbeperkingen

Een algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt, dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

#### Algemene ontheffingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die de basis vindt in de regeling zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Voordeel van het opnemen in dit bestemmingsplan is dat zo de regeling goed bekend raakt bij eenieder: dit bestemmingsplan wordt vermoedelijk vaker gelezen dan het Besluit ruimtelijke ordening. De ontheffingsregeling is afgestemd op de bebouwde kom van Boskoop – Dorp. Daartoe zijn sommige delen van de regeling uit het Besluit achterwege gelaten. In Boskoop komen soms erg kleine percelen voor waarbij de algemene bouwnorm van 50% bebouwing snel knelt. Daarom is er na ontheffing toch bebouwing mogelijk tot een hoger bouwpercentage dan 50. Voorst is de regeling aangevuld voor het uitbreiden van hoofdgebouwen. Belangrijk is te vermelden dat een ontheffing een bevoegdheid is van het college; geen recht voor de aanvrager. De regeling geeft alleen de reikwijdte aan waarvoor ontheffing verleend kan worden. Voordat tot ontheffing overgegaan kan worden dient in alle redelijkheid de situatie ter plaatse, de achtergrond en de noodzakelijkheid van het verzoek en de inpassing en gevolgen voor de omgeving bekeken te worden.

#### Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft ten eerste betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om twee woningen te realiseren. De algemene haalbaarheidsregels zijn ook hiervoor van toepassing.

Specifiek zijn verschillende ontwikkelingsgebieden opgenomen. De ruimtelijke motivatie is voorafgaand aan dit hoofdstuk al beschreven. De planregels zijn summier gehouden om ruimte te geven aan een passende invulling van de ontwikkelingsgebieden. Als harde voorwaarde is opgenomen dat de plannen moeten voorzien in voldoende watercompensatie, hiervoor moet

overleg gevoerd worden met de waterbeheerder. Compensatie elders in het peilgebied is toegestaan mits overlegd met de waterbeheerder. Voor alle wijzigingsbevoegdheden gelden de algemene haalbaarheidsregels.

#### Algemene procedurebepalingen

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigingsbepalingen. Er is geen procedure voorgeschreven voor ontheffingen. De manier waarop deze procedure wordt ingevuld wordt bepaald door de gemeentelijke inspraakverordening.

#### **Overgangs- en slotbepalingen**

##### Strafbepaling

Deze bepaling geeft aan welke bepalingen in het bestemmingsplan worden aangemerkt als een strafbaar feit. De strafbaarstelling zelf volgt uit de Wet op de Economische Delicten (WED).

##### Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan

##### Slotbepaling)

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Bestemmingsplan Boskoop Dorp

### **5.3 Bestemmingen**

#### Agrarisch

Deze bestemming geldt voor kavels in het plangebied met een dergelijke functie. De overige kavels met een agrarische functie (boomteelt) zullen buiten dit plangebied worden gehouden (want komen in het bestemmingsplan voor het buitengebied). In deze bestemming zijn slechts de bestaande bebouwingsmogelijkheden opgenomen.

#### Bedrijf

De bestemmingsregeling voor bedrijven ziet op bedrijven tot en met categorie 1 en 2. Bedrijven die zwaarder zijn hebben een gedetailleerde regeling gekregen gekoppeld aan het overgangsrecht. Deze regeling is opgesteld om er op toe te zien dat te zware bedrijven op termijn verdwijnen in die gebieden (woongebied) waar zij niet goed passen. Daarnaast is er ter plaatse van een aanduiding op de plankaart slechts een bedrijf in de categorie 1 toegestaan.

#### Centrum

Dit is een verzamelbestemming waarin de volgende functies zijn toegestaan: detailhandel, dienstverlening, horeca, horeca in lichte vorm, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, ontspanning en vermaak, boven woningen. Met ontheffing kan een zware vorm van horeca worden toegestaan.

Binnen deze bestemming is in de plint alleen een centrumfunctie toegestaan. Daarnaast zijn op een afstand van 10 meter van de voorgevelrooilijn ook bergingen toegestaan voor bovenwoningen. De afstandseis van 10 meter is opgenomen om een levendige plint te borgen. Met ontheffing kan van deze regel afwijken worden indien er een adequate architectonische oplossing is gevonden.

## Centrum - Buurt

Dit is een verzamelbestemming waarin de volgende functies zijn toegestaan: detailhandel, dienstverlening, lichte horeca en maatschappelijke voorzieningen.

## Cultuur en ontspanning

Deze bestemming regelt, in combinatie met een aanvullende aanduiding, de kinderboerderij. Naast dat er gebouwen binnen het bouwvlak zijn toegestaan mag er ook buiten het bouwvlak bebouwing worden opgericht.

## Detailhandel

Voor de overige detailhandel buiten het centrumgebied is een detailhandel bestemming opgenomen. Gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

## Dienstverlening

Voor die locaties waar bedrijfsmatig activiteiten worden verricht welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek is de bestemming Dienstverlening opgenomen.

## Gemengd 1

Deze bestemming is een verzamelfunctie, echter in dit geval voor de gelijkwaardige functies van kantoren, dienstverlening, horeca en een bedrijfswoning. Deze bestemming geldt op dit moment exclusief voor de voormalige watertoren.

## Gemengd 2

Deze bestemming is eveneens een verzamelbestemming voor meerdere gelijkwaardige functies. De bestemming is opgenomen voor de locatie Overslag. Het bestemmingsvlak en de opgenomen goot- en nokhoogte laat ruimte voor herontwikkeling. De bouwregels zijn zo opgesteld dat er geleiding in de bebouwing ontstaat. Gedachte is dat het gehele vlak tot 4 meter hoog bebouwd mag worden. Vervolgens zijn er hogere blokken van 25 tot 35 meter breed tot een hoogte van 9,5 meter toegestaan. Tussen de blokken/kantelen is een minimale tussenruimte van 7 meter vereist.

## Groen

Deze bestemming geeft zowel het snippergroen (bermen en beplanting) als het structurele groen (parken en trapveldjes) aan voor de gemeente Boskoop. De bestemming Groen is complex door het voorkomen van verschillende functies binnen het groen. Met een nadere aanduiding en daaraan gekoppelde bebouwingsregeling is dit ondervangen. Binnen de bestemminggroen komen drie aanduidingen voor, zwarte pad, scouting en kinderboerderij. Gebouwen zijn zowel geregeld met een bouwvlak, alsmede dat gebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

Bij elk bestaand volkstuintje is er de mogelijkheid een klein gebouwtje te realiseren, de oppervlakte is begrensd tot 10% van het tuinperceeltje tot een maximum van 25m<sup>2</sup>. De bouwhoogte is beperkt tot 2,25 meter. Daarnaast is een gemeenschappelijk gebouw toegestaan van 100m<sup>2</sup>.

binnen de aanduiding Zwarte pad is in totaal 400 m<sup>2</sup> aan gebouwen toegestaan. De gebouwen ten behoeve van de volkstuintjes worden hierbij niet meegerekend.

## Horeca

Deze bestemming geldt voor de aanwezige horecafuncties. Horeca ken een driedeling voor wat betreft de "horeca zwaarte". Bij recht is lichte horeca en horeca toegestaan. Met ontheffing kan zware horeca worden toegestaan. Wat onder deze begrippen wordt verstaan is geregeld in

artikel 1 van de planregels. Expliciet wordt opgemerkt dat een hotelfunctie binnen het begrip horeca niet is toegestaan. Een uitzondering is het bestaande hotel aan de Koninginneweg.

#### Kantoor

Deze bestemming is opgenomen voor de kantoordoeleinden aan de Zijde in het centrumgebied van Boskoop.

#### Maatschappelijk

Voor de maatschappelijke voorzieningen zoals kerken, scholen en de begraafplaats is de bestemming Maatschappelijk opgenomen.

#### Sport

De op de plankaart voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor de diverse sportactiviteiten die er in Boskoop mogelijk zijn, zoals een tennisbaan en midgetgolf.

#### Tuin

In de bestemmingsregeling Tuin wordt bij recht een erker van bepaalde afmetingen toegestaan. Voor de bebouwing binnen deze bestemming die deze maten overstijgt, is een specifieke regeling opgenomen die ziet op deze bebouwing.

#### Verkeer

In deze bestemmingsregeling zijn wegen en straten mogelijk gemaakt met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Het bestaande spoor is middels een aanduiding in deze bestemming mogelijk gemaakt.

#### Verkeer – Verblijf

Deze bestemming is bestemd voor wegen en straten met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

#### Water

De bestemming Water is bedoeld voor het water, de waterhuishouding en waterberging in het plangebied. Tevens is ter plaatse van de aanduiding jachthaven een jachthaven toegestaan aan de Otweg.

#### Wonen

Deze bestemming wordt in de paragraaf hierna toegelicht.

#### Leiding - Gas

Deze dubbelbestemming regelt de in het plangebied aanwezige gasleiding(en). De bepalingen ten aanzien van gebruik en bouwmogelijkheden in de strook aan weerszijden van de leiding zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van de betreffende leiding(en).

#### Leiding - Riool

Deze dubbelbestemming regelt de in het plangebied aanwezige hoofd riolen. De bepalingen ten aanzien van gebruik en bouwmogelijkheden in de strook aan weerszijden van de leiding zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van het betreffende riool.

#### Waterstaat - waterkering

Deze dubbelbestemming regelt de in het plangebied aanwezige waterkering aan de weerszijde van de Gouwe. Met ontheffing kan gebouwd worden ten dienste van de onderliggende bestemmingen.

## **5.4 Bestemming Wonen**

### **Bebouwing**

De woonfunctie is de meest voorkomende functie in het plangebied, daarom wordt die functie hier uitgebreid besproken. In dit bestemmingsplan wordt deze functie beheerd met daarbij royale bouwmogelijkheden. Hierbij is een bouwregeling opgezet welke rekening houdt met de diverse bebouwingscategorieën.

De grenzen aan de bebouwing zijn in dit plan bepaald op basis van hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt maximaal aanvaardbaar wordt gevonden bij de diverse categorieën. Door dit maximum wordt bereikt dat het karakter van de diverse straten en wijken in stand blijft. Een dichtbebouwd gebied zal dus dichtbebouwd blijven. Van oudsher is de bebouwingsstructuur in Boskoop erg dicht: relatief veel (kleine) bouwmassa's op kleine percelen. Vanuit dit gegeven is verder gekeken naar de bouwmogelijkheden. In het algemeen is het wenselijk dat kleine woningen, ook al is de omgeving dicht bebouwd, toch ook nog uit kunnen breiden. Het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de (schaarse) grond neemt dan toe.

Daarom is de regeling in Boskoop over het algemeen vrij ruim te noemen. Is het maximum van de bouwmassa bereikt, en wordt om bepaalde redenen alsnog meer bebouwing gewenst dan dient hiervoor een afweging te worden gemaakt. Hierbij kan specifiek worden gekeken naar het bouwplan, de omgeving en de reden waarom het bouwplan wordt gewenst. Dit kan met een binnenplanse ontheffing. Daarna dient gebruik te worden gemaakt van hetzij een ontheffing hetzij een herzieningsprocedure.

### **Beroep aan huis**

Bij de woonfunctie is er bewust voor gekozen om zogenaamde 'beroep aan huis' mogelijk te maken. Dit komt tegemoet aan de wens van vele mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Het enige effect is een bezoeker die naar de bouwkundig adviseur gaat (of de notaris, de pedicure, de huisarts). Dit extra verkeer valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of -buurt kent. Belangrijk is wel dat een 'beroep aan huis' ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een woning is in de eerste plaats woning en geen ruimte voor het beroep. Het is daarom van belang dat het kleinschalig is en blijft. Dit houdt in dat de bewoner van de woning de beroepsuitoefenaar is. De mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen zorgt ook voor wat levendigheid in de wijk en het straatbeeld, en dat is gewenst.

Grootse reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep of bedrijf dat wordt uitgeoefend zijn uiteraard niet toegestaan.

### **Kamerbewoning**

Een woning kan worden verhuurd aan meerdere mensen die zelfstandige huishoudens voeren in dat pand; al dan niet met één of meerdere gemeenschappelijke ruimten. Dit is kamerbewoning. Doordat die kamerbewoners meerdere huishoudens zijn past dat niet in de bestemming Wonen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarin is immers bepaald dat één woning geschikt is voor één huishouden. Indien een woning gebruikt wordt voor kamerbewoning is een ontheffing nodig van het bestemmingsplan. Daarbij wordt gekeken naar de ruimtelijke intensiteit van het (kamer)bewonen op die locatie. In het algemeen geldt daarbij wel dat kamerbewoning óók een gewone vorm van wonen is en dus inpasbaar is in een straat. Als 2 of 3 personen in één woning kamers huren en daarmee dus 2 of 3 huishoudens in die woning aanwezig zijn past dat in zijn algemeenheid in de omgeving.

In Nederland, en heel duidelijk ook in Boskoop, zijn veel arbeidsmigranten aanwezig. Anno 2008 met name uit het oosten van Europa. Deze groep mensen maken vaak gebruik van kamerbewoning. Dit wordt soms problematisch gevonden, en soms zijn de problemen ook groot. Dat komt vooral voor als veel mensen in één (klein) pand woonachtig zijn. Verwaarlozing van het pand door de verhuurder gecombineerd met slechte arbeidsomstandigheden en een laag loon met erg veel mensen in één pand levert dan verloedering en overlast op. Door middel van onder andere dit bestemmingsplan kunnen deze excessen tegen worden gegaan. Via de bouwverordening en het –besluit wordt ook de inrichting van het pand bekeken (voldoende van kwaliteit, licht, lucht en (brand)veiligheid).

Hiervoor is ingegaan op woningen. Het is belangrijk te weten dat een appartement óók een woning is. In een appartement is dus ook niet zonder ontheffing van het bestemmingsplan kamerbewoning mogelijk. Wat hiervoor dus over woningen is geschreven geldt ook voor appartementen. In het centrum kunnen nieuwe appartementen gebouwd worden. Dat kan ook door middel van splitsing (parkeren!). Na splitsing is er woonruimte voor twee huishoudens. Dat kunnen twee éénpersoonshuishoudens zijn. Maar per appartement is het niet toegestaan dat er meer dan één kamerbewoner per appartement aanwezig is; daarvoor is een ontheffing nodig van het bestemmingsplan.

In het centrum is horeca toegestaan. Onderdeel van de horecafunctie is een hotel. Een hotel richt zich op de verhuur van kamers. Bedoeld is daarbij dat dit toeristen zijn en/of mensen die tijdelijk in de buurt aanwezig moeten zijn. Dit kunnen dus ook arbeidsmigranten zijn. Een hotel wat alleen gevoerd wordt voor de huisvesting van die arbeidsmigranten heeft echter een andere uitstraling op het centrum dan de bedoelde toeristische functie van een hotel. Daarom is in dit bestemmingsplan bepaald dat hotels niet mogen worden gevoerd (behoudens de bestaande hotels).

## **5.5 Handhaving**

Door het opstellen van dit bestemmingsplan met één uniforme regeling voor het gehele stedelijke gebied van Boskoop wordt de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid vergroot. Door de eenduidige regeling wordt de handhaving in principe makkelijker.

## 6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden. Daaronder valt zowel de maatschappelijke uitvoerbaarheid door middel van inspraak en overleg als ook de onderzoeksverplichting als, tot slot, de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 6.1 Inspraak en overleg / ontwerpfase

#### **Inspraak en overleg**

Dit bestemmingsplan is voor inspraak ter visie gelegd als ook aan verschillende partijen in het kader van het vooroverleg toegezonden. In de bijlage wordt hiervan verslag gedaan.

#### **Ontwerpfase**

In de zienswijzennota wordt verslag gedaan van de ter visielegging van het bestemmingsplan als ontwerp. Deze zienswijzennota is als bijlage in te zien bij dit plan.

#### **Raad van State**

Bij uitspraak van de Raad van State d.d. 2 februari 2011 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden behoudens artikel 30.2 onder q en behoudens een strook grond oostelijk van de Boezemlaan. De uitspraak van de Raad van State is als bijlage bij dit plan te vinden.

### 6.2 Onderzoeken

Ten behoeve van het aantonen van de uitvoerbaarheid is door de gemeente Boskoop, in samenwerking met de milieudienst van het Intergemeentelijke Samenwerkingsorgaan Midden Holland (ISMH), een tweetal rapportages opgesteld ("omgevingsonderzoek behorende bij het bestemmingsplan Boskoop – Dorp deel A consoliderend deel en deel B ontwikkelingslocaties"). In deze rapportages wordt ingegaan op verschillende milieuaspecten zoals bodem, lucht, geluid en externe veiligheid maar ook op aspecten zoals ecologie en archeologie. Deze documenten zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan in te zien. In de rapportages wordt voor zowel het beheerdeel als voor de opgenomen ontwikkelingen aangetoond dat geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan uitvoerbaar is in de zin van de Wro. In het kader van het uitvoeren van bouwplannen als ook het wijzigen of uitwerken houdt dat evenwel nog steeds in dat óók op die momenten nog gekeken moet worden naar verschillende wetten en regels (denk bijvoorbeeld aan bodemonderzoek in het kader van de bouwwerordering, maar bijvoorbeeld ook de meldingsplicht bij het doen van mogelijke archeologische vondsten en als laatste voorbeeld de zorgplicht in het kader van de Flora- en Faunawetgeving (soms ook nog een inventarisatie in het veld vóórafgaand aan de uitvoering, er kunnen immers beschermde soorten het plangebied 'ingezwommen / gewandeld of gevlogen' zijn).

In de hiervoor genoemde documenten wordt niet ingegaan op de zone Industrielawaai welke opgenomen is in het kader van de firma "Mulder". De reden daarvoor is dat dit metaalbewerkend bedrijf niet meer als zodanig in bedrijf is. Dit voorliggende bestemmingsplan verwijderd de bijhorende geluidzone zoals deze in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen.

### **6.3 Financieel**

Door gemeente Boskoop zijn voor de uitvoering van dit bestemmingsplan middelen gereserveerd om de kosten voor het maken te dekken. Voor de beheerdelen van dit bestemmingsplan geldt dat deze middelen voorkomen uit de algemene dienst.

Voor de uitvoering van de verschillende ontwikkelingen is een Meerjaren-Perspectief-Grondexploitatie (MPG) opgesteld welke in de Burap 2008 zijn beslag heeft gekregen. Op basis van deze Burap kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkelingen in financiële zin haalbaar zijn. Geconcludeerd kan derhalve worden dat dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Voor de verschillende wijzigingslocaties geldt dat voordat een wijzigingsplan opgesteld wordt hetzij een overeenkomst gesloten wordt waarin in elk geval afspraken worden gemaakt over kostenverhaal danwel een exploitatieplan zal worden opgesteld. Mede daartoe is in de wijzigingsregels opgenomen dat de financiële haalbaarheid van het plan als het kostenverhaal zeker moet zijn gesteld.



# Bijlage

Bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlage opgenomen:

1. Schetsen enkele ontwikkelingen d.d. 23 oktober 2008 (rapportnummer 61403.05);
2. Verslag inspraak en overleg;
3. Omgevingsonderzoek behorende bij het bestemmingsplan Boskoop – Dorp deel A consolidierend van de milieudienst van het Intergemeentelijke Samenwerkingsorgaan Midden Holland (ISMH)\*;
4. Omgevingsonderzoek behorende bij het bestemmingsplan Boskoop – Dorp deel B ontwikkelingslocaties van het Intergemeentelijke Samenwerkingsorgaan Midden Holland (ISMH)\*;  
\*) In deze twee rapporten van de milieudienst wordt verwezen naar een ecologisch onderzoek, een archeologische rapportage als ook een document over de gasleiding. Deze rapportages zijn ook als separate bijlage bij dit bestemmingsplan te zien (en dus niet als bijlage in de rapporten van de milieudienst). Het betreft:
  5. Natuurverkenning door de firma GroenTeam te Moordrecht; 2 april 2008;
  6. Inventariserend Veldonderzoek door de firma ArcheoPro; april 2008.
  7. Quick-scan ecologie bestemmingsplan Boskoop Dorp; een toetsing aan de Flora- en faunawet door de firma Haskoning; 4 april 2007 9S2293.A0
  8. Notitie Gasleiding Boskoop – Dorp; juni 2008; Gemeente Boskoop;
  9. Raadsvoorstel, raadsbesluit en zienswijzennota 4 november 2008;
  10. Uitspraak van de Raad van State d.d. 2 februari 2011.