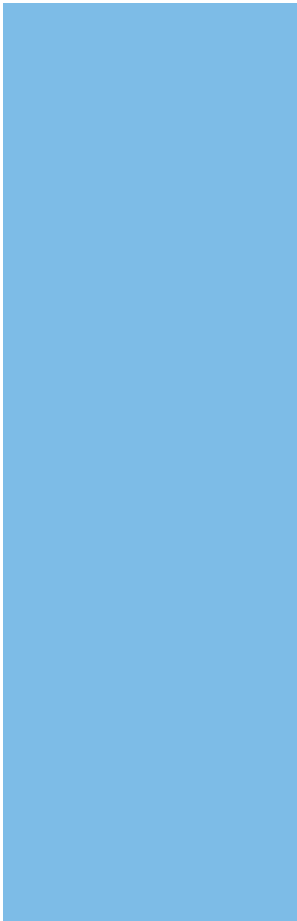




Gemeente Alphen aan den Rijn

Wijzigingsplan Dammekade 3 in Boskoop

Toelichting



CTVISION
Adviesbureau voor Ruimtelijke Ordening

Verantwoording

Titel	Wijzigingsplan Dammekade 3 in Boskoop
Projectnummer	171109
Opdrachtgever	Dhr. J. de Jong Dammekade 1 2771 ND Boskoop
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	20 december 2017
Auteur	R. van Meeteren
E-mail adres	info@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Procedure	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Ontstaansgeschiedenis	8
2.3	Bestaande en nieuwe situatie	9
3.	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4.	Wijzigingsbevoegdheid	15
4.1	Wijzigingsbevoegdheid	15
4.2	Toetsing aan de wijzigingsregels	16
4.3	Conclusie	17
5.	Onderzoeken	18
5.1	Bodem	18
5.2	Geluid	18
5.3	Externe veiligheid	19
5.4	Luchtkwaliteit	20
5.5	Bedrijven en Milieuzonering	20
5.6	Natuur	21
5.7	Water	22
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	24
6.	Juridische planbeschrijving	26
6.1	Algemeen	26
6.2	Hoofdpzet	26
7.	Uitvoerbaarheid	27
7.1	Economische uitvoerbaarheid	27
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Bijlage

1. Bodemonderzoek
2. Ecologisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Dammekade 3 in Boskoop is een agrarisch perceel met twee agrarische bedrijfsgebouwen en is in eigendom zijn bij de heer J. de Jong. Het geldende bestemmingsplan staat op het perceel een agrarisch bedrijf toe en bevat mogelijkheden om bedrijfsgebouwen op te richten. De bestaande schuren zullen in de toekomst echter niet meer voor bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt. De heer J. de Jong wil daarom deze schuren in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling slopen. Op basis van deze regeling is het toegestaan om ter compensatie van de sloop van de schuren een nieuwe woning te bouwen. De locatie van de compensatiewoning ligt direct ten zuiden van de woning Dammekade 1. Het totale oppervlak aan bebouwing neemt hierdoor aanzienlijk af, zodat per saldo sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst.



Afbeelding 1 luchtfoto met de percelen Dammekade 3 en Dammekade ten zuiden van 1

1.2 Procedure

Op de Dammekade 3 geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop – derde actualisatie', vastgesteld op 13 oktober 2016, waarin het de bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft. Het perceel maakt geheel onderdeel uit van een bouwvlak. Ook de locatie van de nieuwe woning heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', maar bevat geen bouwvlak of bouw mogelijkheden. In artikel 27.5 van

het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ruimte voor ruimte-regeling kan worden toegepast. Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient een wijzigingsplan te worden opgesteld, waaruit blijkt dat aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan. Onderhavig wijzigingsplan dient hiertoe. Om het wijzigingsplan vast te kunnen stellen dient een procedure voor een wijzigingsplan te worden doorlopen.



Afbeelding 2 uitsnede van verbeelding bestemmingsplan met rood de betreffende percelen

1.3 Leeswijzer

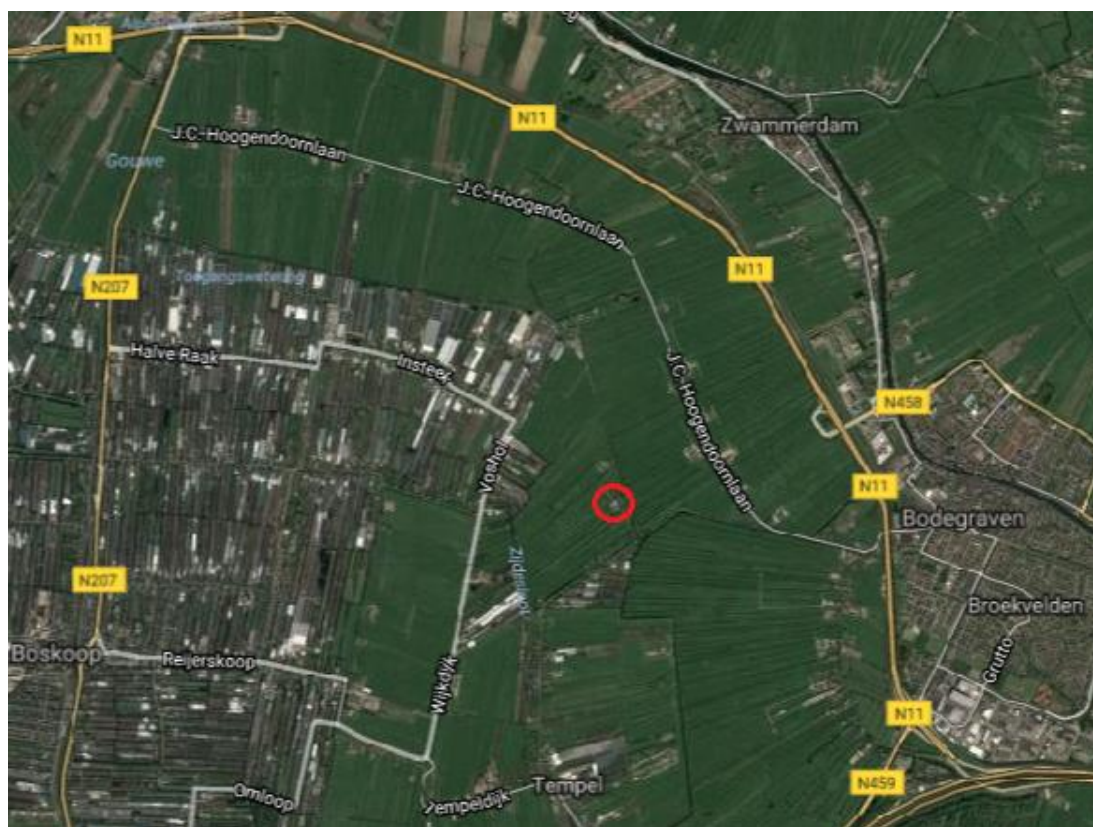
In dit wijzigingsplan is, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 het plan beschreven, waarbij wordt ingegaan op de ligging van het plangebied, de historie en de bestaande en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 is het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 5 zijn de omgevingsaspecten toegelicht en onderzocht. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving en in het laatste hoofdstuk 7 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Dammekade 3 en het perceel ten zuiden van Dammekade 1 in Boskoop. De percelen maakten tot 1 januari 2014 deel uit van de gemeente Boskoop. Op 1 januari 2014 is een nieuwe gemeente ontstaan door de fusie tussen Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop, genaamd Alphen aan den Rijn. Beide percelen zijn in eigendom van de heer J. de Jong.

Het perceel maakt deel uit van polder De Wijk. De polder is een veenweidegebied en bestaat grotendeels uit weilanden met lintbebouwing waar hoofdzakelijk veehouderijbedrijven, boom- en sierteeltbedrijven en woningen zijn gevestigd. De boom- en sierteeltbedrijven zijn voornamelijk aan het Voshol, de Wijkdijk en de Warmoeskade gevestigd en kunnen worden gezien als uitlopers van het sierteeltconcentratiegebied in en rondom Boskoop, genaamd Greenport regio Boskoop. Het plangebied ligt globaal in het buitengebied tussen de kernen Boskoop en Bodegraven. Ten noorden en direct ten zuiden van de Dammekade 3 zijn veehouderijbedrijven aanwezig. Verder in zuidelijke richting zijn burgerwoningen aanwezig, waaronder de Dammekade 1 en diverse langs de Warmoeskade.



Afbeelding 3 globale ligging plangebied

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Het gebied rondom de Dammekade bestond sinds de laatste ijstijd uit veenmoeras dat vanaf de vroege middeleeuwen planmatig werd ontgonnen. Deze ontginning resulteerde uiteindelijk in de kenmerkende slagenverkaveling. Aanvankelijk waren de veenpolders deels in gebruik ten behoeve van de akkerbouw. Na verloop van tijd daalde het maaiveld echter aanzienlijk en stagneerde de ontwatering. Als gevolg hiervan zijn de veenweidepolders tegenwoordig grotendeels in gebruik als grasland. Beeldbepalend zijn de smalle, langgerekte percelen gescheiden door sloten. Zowel het gemeentelijke als provinciaal beleid zetten in op het behouden van deze kernkwaliteiten. In het gemeentelijk beleid wordt onder de richtlijn 'continuïteit van karakter' de waarden en ambities beschreven, zoals het koesteren van de heldere begrenzing (polderdijken) van de polders en het herkenbaar houden van het bestaande verkavelingspatroon van de middeleeuwse ontginningen.



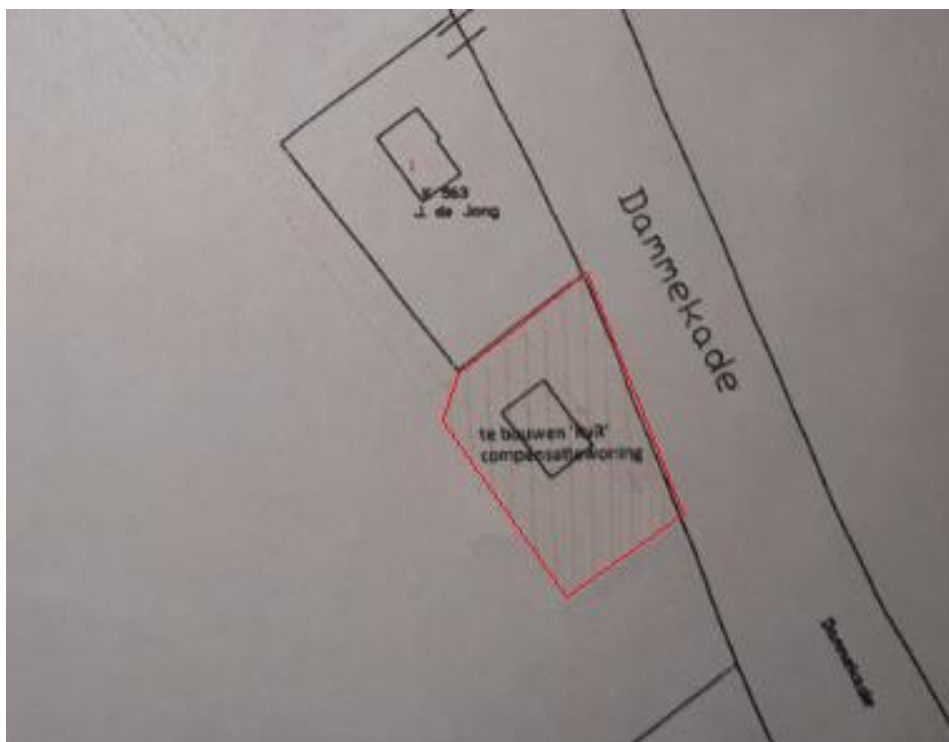
Afbeelding 4 de twee schuren op de Dammekade 3 vanaf achterzijde perceel

2.3 Bestaande en nieuwe situatie

Het perceel Dammekade 3 staan twee agrarische bedrijfsgebouwen, die een oppervlak hebben van 261 en 441 m². In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en bevat een bouwvlak waarbinnen een agrarisch bedrijf met bedrijfsbebouwing is toegestaan. Het perceel ten zuiden van Dammekade 1 is grasland en heeft ook de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Op dit perceel is alleen beweiding mogelijk. Het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen is niet toegestaan.

Op het perceel Dammekade 3 en in de twee schuren zullen in de toekomst geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden. De eigenaar, de heer J. de Jong, wil daarom graag de ruimte voor ruimte-regeling, die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen, toepassen. Op basis van deze regeling mag voor de sloop van de twee schuren en het inleveren van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan ter compensatie één woning worden gerealiseerd. De locatie van de nieuwe woning ligt direct ten zuiden van de woning Dammekade 1. Door de sloop van een groot oppervlak aan schuren enerzijds en de bouw van een nieuwe woning met een relatief beperkte footprint anderzijds neemt het totale oppervlak aan bebouwing aanzienlijk af. Verder zullen de bouwmogelijkheden voor het perceel worden geschrapt en het perceel als grasland worden ingericht. Per saldo is hierdoor sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Op basis van de ruimte voor ruimte-regeling mag voor de sloop van 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing één woning van 750 m³ worden gebouwd. Omdat de twee te slopen schuren een gezamenlijk oppervlak hebben van 702 m², mag er een woning worden gebouwd van 525 m³. De locatie van de nieuwe woning ligt voorop het perceel ten zuiden van de Dammekade 1. Ontsluiting van de woning vindt direct op de rijbaan van de Dammekade plaats. De nieuwe woning voegt zich daarmee goed in de bestaande lintbebouwing.



Afbeelding 5 locatie nieuw te bouwen woning

3 **Beleid en regelgeving**

In hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop' is een beschrijving gegeven van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat op het gebied van toepassing was. De wijzigingsbevoegdheid, welke in onderhavig plan wordt gebruikt, is toentertijd al aan dat beleid getoetst. Wanneer nu aan de voorwaarden ervan wordt voldaan kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Vanwege het feit dat een meerdere beleidsnota's inmiddels zijn vervangen door nieuw beleid is hieronder een beschrijving gegeven van het actuele beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, onder andere de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert in de Structuurvisie drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Hoofdpijn in de structuurvisie vormt de decentralisatie. Het Rijk geeft ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, om zelf beslissingen te nemen en om ruimte te geven aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471, ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156, ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720, ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653) blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig plan, dat één woning mogelijk maakt, betreft dus geen stedelijke ontwikkeling, zodat geen laddertoets hoeft uitgevoerd te worden.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de rijksbelangen en betreft slechts een bestemmingswijziging van zeer beperkte omvang.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie – Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, is de provinciale Structuurvisie zoals in de wet Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven. De VRM biedt geen vast omljnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

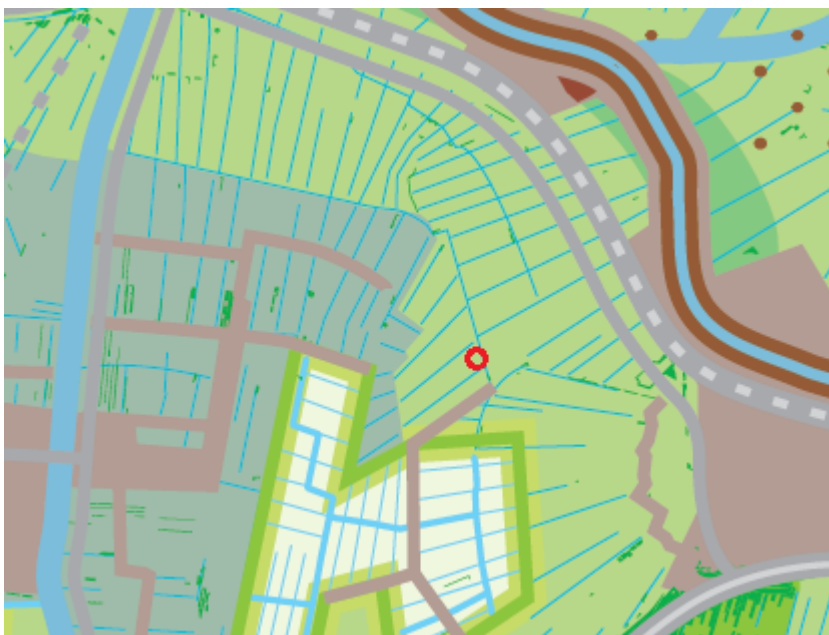
In de visie zijn 4 rode draden te onderscheiden die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is
- vergroten van de agglomeratiekracht
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Het sturen op ruimtelijke kwaliteit vormt een rode draad in het beleid van de provincie. Deze rode draad bepaalt in hoge mate de keuzes in de groene ruimte. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen. De kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten.



Afbeelding 6 uitsnede kwaliteitskaart behorende bij VRM 2014

Kwaliteitskaart

Het perceel ligt op de kwaliteitskaart in het gebied dat is aangeduid met 'Herkenbaar waterrijk veen(weide) (04)'. De provincie wil in het waterrijke veenweidegebied onder andere het waardevolle verkavelingspatroon bewaren, waaronder de beeldbepalende lengtesloten, en de overige karakteristieken van het gebied behouden. Bij de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen en de bouw van de een nieuwe woning vinden geen grote ingrepen plaats in het grasland en de sloten, zodat het waardevolle verkavelingspatroon in stand blijft. Er is ook geen sprake van aantasting van andere karakteristieken.

Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waaronder een verordening. De Verordening ruimte 2014 (vastgesteld 9 juli 2014) stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

In de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits deze past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (genaamd 'inpassen'). De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Onderhavig plan voorziet in sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het ter compensatie hiervan bouwen van een nieuwe woning. Hierbij verdwijnt een groot bouwvlak voor een agrarisch bedrijf en wordt aan een kleinere agrarische locatie de bestemming 'Wonen' toegekend waarbinnen één nieuwe woning van maximaal 525 m³ mag worden gerealiseerd. Het plan maakt derhalve een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, zoals bedoeld in de provinciale Verordening Ruimte. Bij het bepalen van de locatie voor de nieuwe woning is zorgvuldig rekening gehouden met het landschap. De woning komt op een kavel in een bestaand lint te staan. Hierbij wordt het landschap niet of nauwelijks aangepast en het verkavelingspatroon met lengtesloten behouden. Het oppervlak aan bebouwing neemt aanzienlijk af, zodat per saldo de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Het plan sluit dan ook goed aan op de provinciale beleidsambities.

Actualisering VRM 2016

Provinciale Staten hebben op 14 december 2016 de Actualisering 2016 van de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte, de Verordening ruimte 2014 en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur vastgesteld, welke op 12 januari 2017 in werking zijn getreden. De Actualisering 2016 heeft betrekking op een grote variëteit aan onderwerpen, waaronder aanpassing van de kaart met stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied als gevolg van aanvaarding van de regionale visies wonen tot 1 juli 2017 en de toevoeging van enkele regionale waterkering. Verder zijn overbodige regels over ruimtelijke kwaliteit geschrapt. Andere wijzigingen hebben betrekking op het nieuwe hoofdlijnenakkoord, het systeem van de beleidsproducten en de uitvoeringspraktijk. De Actualisering 2016 heeft voor onderhavig plan echter geen gevolgen.

Conclusie

Het plan past binnen het provinciaal beleid en voldoet aan de regels in de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop

Voor het gebied van de Greenport regio Boskoop e.o. is de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop vastgesteld. Deze structuurvisie heeft betrekking op het sierteeltgebied en de gebieden daaromheen, waaronder het plangebied van dit wijzigingsplan. De structuurvisie is opgesteld om een impuls te geven aan een actieve ontwikkeling van de Greenport. Dat is noodzakelijk geworden om de concurrentiepositie vast te houden en te verstevigen.

De nieuwe ontwikkeling moet vanwege de ligging in het Groene Hart wel in balans met de omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn aanzienlijke investeringen in infrastructuur nodig. Als gevolg van de keuze voor actieve ontwikkeling van de Greenport zal in zekere mate schaalvergroting plaatsvinden.

De ambitie van de structuurvisie is een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving te creëren. Dit kan bereikt worden door:

- de centrumfunctie van de Greenport te versterken, evenals de eigen identiteit en ervoor te zorgen dat de Greenport goed bereikbaar is; voor een betrouwbare bereikbaarheid van de Greenport zijn stevige investeringen in de infrastructuur noodzakelijk;
- duurzaamheid ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik - bundelen, concentreren en herstructureren. Het plan gaat ervan uit dat verspreid liggende sierteeltgebieden in het Groene Hart worden verplaatst en geconcentreerd in de Boskoopse regio. Daardoor wordt een bijdrage geleverd aan het landschap van het Groene Hart. Door concentratie kunnen de bedrijven beter samenwerken op het terrein van logistiek, kennisuitwisseling en dergelijke. Daarnaast moet de wateropgave (voorkoming van overstrooming en verbetering van de zoetwatervoorziening in het gebied) worden geregeld;
- de Greenport moet beleefbaar en aantrekkelijk zijn voor bewoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied. Verbindende routes en een versterkte groenblauwe structuur aan de randen van het boomsierteeltgebied, vergroten de aantrekkelijkheid. De economische kracht van de boomsierteelt is vooral zichtbaar vanaf de weg, daar toont de regio haar innovatieve kracht en assortiment: de etalage Boskoop;
- de leefbaarheid van de omgeving verbetert aanmerkelijk door verkeersoverlast te voorkomen en dat is mogelijk mede dankzij de voorgenomen infrastructurele verbeteringen. Bijzondere woonlocaties in het boomsierteeltgebied en in beperkte mate in de te transformeren perifere locaties versterken de woonfunctie van de Greenport.

Conclusie

Het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en past derhalve binnen de beleidsuitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

4. Haalbaarheid wijzigingsplan

4.1 Wijzigingsbevoegdheid

De percelen liggen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop – derde actualisatie' en hebben hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Aan het perceel Dammekade 3 is tevens een bouwvlak toegekend.



Afbeelding 7 uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

In artikel 427.5 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond hiervan kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van één of meer compensatiewoningen. Hiervoor geldende de volgende voorwaarden:

- a. alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen dienen gesloopt te worden;
- b. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, gelegen buiten het sierteeltconcentratie gebied, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- c. het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
- d. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
- f. op de saneringslocatie geen bebouwingsrechten overblijven en indien het betreft de sanering van sierteeltgronden deze bestemming van de gronden afgehaald wordt;
- g. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- h. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
- i. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

4.2 Toetsing van de wijzigingsregels

Om via de ruimte voor ruimte-regeling de bouw van een woning toe te staan dient het plan te voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Hieronder is het plan per voorwaarde getoetst.

- a. *alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen dienen gesloopt te worden;*

Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen van de heer J. de Jong op het perceel worden gesloopt. Ook de overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) en erfverharding zal worden verwijderd. Het perceel wordt vervolgens als grasland ingericht. In paragraaf 2.3 is hier nader op ingegaan.

- b. *voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, gelegen buiten het sierteeltconcentratie gebied, mag één compensatiewoning worden gebouwd;*

In totaal wordt 702 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. De omrekenfactor bedraagt 1.000m² voor één compensatiewoning van 750 m³. 702 m² staat daarmee gelijk aan 0,7 bouwcontingent, zijnde 525 m³ (0,7 x 750 m³). Ter compensatie van de sloop van de twee schuren mag dus een woning van maximaal 525 m³ worden gebouwd.

- c. *het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;*

Er wordt één compensatiewoning gebouwd.

- d. *de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;*

Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf is het veehouderijbedrijf aan de Dammekade 2. De afstand tussen de grens van dit agrarisch perceel en de grens van het perceel van de nieuwe woning bedraagt ten minste 90 meter. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand in het buitengebied ten minste 50 meter te bedragen. Het plan voldoet ruim aan de wettelijke afstand. In paragraaf 5.5 is hier nader op ingegaan.

- e. *de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;*

De twee schuren zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003.

- f. *op de saneringslocatie geen bebouwingsrechten overblijven en indien het betreft de sanering van sierteeltgronden deze bestemming van de gronden afgehaald wordt;*

De saneringslocatie betreft het perceel aan de Dammekade 3. In het bestemmingsplan heeft deze locatie nu nog een bouwvlak, waarbinnen gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf mogen worden opgericht. Met dit wijzigingsplan wordt het bouwvlak op het perceel aan de Dammekade 3 conform

de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan verwijderd. Op deze wijze blijven er op het perceel geen bouwrechten meer over.

- g. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;*
- h. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;*

De gemeente en initiatiefnemer hebben een exploitatieovereenkomst gesloten waarin zij afspraken hebben gemaakt over kostenverhaal en planschade. Hiermee staat de economische uitvoerbaarheid vast. In paragraaf 7.1 is hier nader op ingegaan

- i. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.*

De nieuwe woning wordt gerealiseerd direct ten zuiden van de woning Dammekade 1. De woning wordt op het noordelijke deel van het weiland aan de zijde van de weg gesitueerd. Het woonperceel krijgt een bescheiden omvang. De verkavelingsstructuur en het slotenpatroon wijzigen daarbij niet. Het maximaal toegestane volume, hoogte maten en andere regels voor de woning sluiten aan op hetgeen voor het gebied gangbaar is. De nieuwe woning voegt zich daarmee goed in de bestaande bebouwing langs de Dammekade alsmede in de omgeving. In paragraaf 2.3 is hier nader op ingegaan.

4.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 27.5 van het geldende bestemmingsplan.

5. Onderzoeken

5.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Situatie plangebied

Uit raadpleging van het Bodemloket van het Rijk en de gegevens van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) blijkt dat er geen bodemverontreiniging bekend is. Omdat het plan een nieuwe woning mogelijk maakt is op 5 december 2017 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat sprake is van bodembedreigende situatie. De boven- en ondergrond zijn licht verontreinigd met enkele metalen en het grondwater is licht verontreinigd met barium. De onderzoeksresultaten liggen lager dan de richtwaarde en geven geen aanleiding tot nader onderzoek en/of maatregelen. Er zijn milieuhygiënisch gezien geen bezwaren tegen de bouw van de woning en het gebruik van de locatie.

Conclusie

De bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

In de nabijheid van het perceel liggen geen spoorwegen. Voor het plangebied is verkeerslawaai het enige aspect van milieuhinder dat speelt aangezien er geen lawaaiproducerende bedrijven in de nabijheid gevestigd zijn. De Dammekade is een doodlopende weg. Het aantal verkeersbewegingen zal zeer gering zijn. Aangenomen wordt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woning dan ook niet zal worden overschreden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe woning.

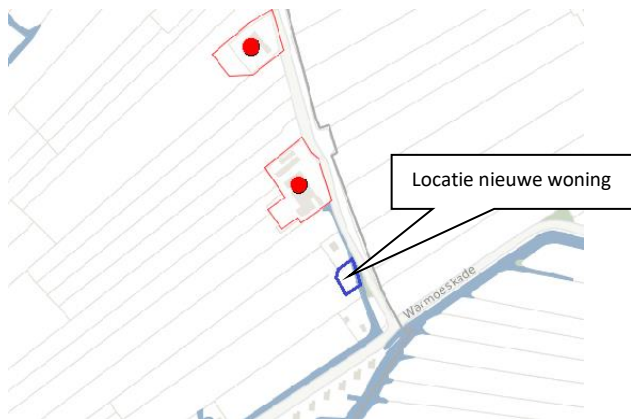
5.3 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als “harde” afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.
- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.



Afbeelding 8 uitsnede kaart op www.risicokaart.nl

De risicokaart op de website www.risicokaart.nl is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van de nieuwe woning alleen de agrarische bedrijven aan de Dammekade 2 en 4 zijn aangeduid als ‘overige inrichting met gevaarlijke stoffen’. Dat houdt in dat er op deze locaties kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden opgeslagen voor eigen gebruik. Deze categorie is echter niet relevant met betrekking tot de nieuwe woning. Verder zijn er nabij het plangebied geen relevante bedrijven en geen relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor aanwezig.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe woning.

5.4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd.

Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang.

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

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. 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 blijven.

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- a. Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- b. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie

Het plan maakt realisatie van één woning mogelijk en draagt derhalve niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een acceptabele kwaliteit van het leefmilieu wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Ten noorden van de locatie van de nieuwe woning is aan de Dammekade 2 een veehouderijbedrijf aanwezig. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand tot geurgevoelige objecten in het buitengebied ten minste 50 meter te bedragen.

Via een lokale verordening van deze afstand worden gehalveerd. De afstand tussen de grenzen van het toekomstige woonperceel en het agrarische perceel bedraagt ten minste 90 meter. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke afstand. Er zijn in de omgeving van het nieuwe woonperceel verder geen andere relevante bedrijfsfuncties aanwezig.

Conclusie

Er bestaan geen beperkingen voor zowel omliggende bedrijven en als voor de nieuw te realiseren woning. Vanuit het aspect milieuzonering is het plan daarom toelaatbaar.

5.6 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde gebieden en beschermde soorten. Het kan daarom noodzakelijk zijn om vooraf onderzoek te verrichten naar mogelijke effecten.

Het plan voorziet in de slop van de twee bestaande schuren en het realiseren van een nieuwe woning op een locatie dat nu nog grasland is. Vooraf niet uit te sluiten dat deze werkzaamheden negatieve effecten voor de natuur kunnen hebben. Daarom is voor het plan een ecologische quickscan uitgevoerd, zie bijlage.

In eerste instantie is er een bureaustudie uitgevoerd. Op 5 mei 2017 is vervolgens een veldonderzoek uitgevoerd (zie ook bijlage) Hierbij is met name gelet op het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Daarnaast zijn de verschillende biotopen binnen het plangebied beoordeeld met betrekking tot potentieel voorkomende beschermde soorten. De quickscan bevat onder andere de volgende conclusies en aanbevelingen:

- Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, NNN-gebieden of ecologische verbindingszones). Het plangebied is wel geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabij gelegen Natura2000-gebieden. Er is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied. Schade aan Natura2000-doelsoorten is derhalve niet aan de orde.
- De locaties zijn op dit moment niet geschikt als voortplantings- en overwinteringsgebied voor de beschermde Rugstreeppad door de afwezigheid van poelen en plassen en zand en/of puinhopen. Bij werkzaamheden dient voorkomen te worden dat de percelen wel geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied.
- Vanwege het ontbreken van specifieke biotoopeisen van de Ringslag binnen het plangebied kan de aanwezigheid van deze soort worden uitgesloten.

- Omdat het plangebied niet voldoet aan de specifieke eisen die de Waterspitsmuis en de Otter stellen aan hun leefomgeving kan de aanwezigheid van deze soorten worden uitgesloten.
- In de omgeving van het plangebied komen streng beschermde vleermuissoorten voor, zoals de Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis (0-1km) en Baardvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Meervleermuis en Watervleermuis (1-5km). De locatie van de nieuwe woning is niet geschikt als leefgebied voor vleermuizen, door de afwezigheid van bebouwing voor verblijven en hoge opgaande vegetatie om te foerageren. De bestaande schuren zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Door de enkelwandige muren en de golfplaten daken is er geen constant microklimaat mogelijk. De aanwezige bomen kunnen deel uit maken van foerageergebied. Deze bomen blijven echter behouden. De werkzaamheden, zoals de sloop van de schuren, zal geen schade veroorzaken aan de gunstige staat van instandhouding van de populaties vleermuizen.
- Voor de soorten Groene glazenmaker en de Platte schijfhoren geldt dat er geen geschikt leefgebied aanwezig is. Er is voor de Groene glazenmaker geen Krabbenscheervegetatie, die nodig is voor de voortplanting. In de sloten ontbreekt het aan ondergedoken waterplanten die de Platte schijfhoren prefereert als leefgebied. De aanwezigheid van deze soorten kan hiermee worden uitgesloten.
- Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen.
- Voor enkele soorten dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve invloed op de aanwezige natuurwaarden en flora- en fauna.

5.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water.

Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

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

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

In maart 2016 is het vijfde Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Dit plan geeft richting aan het waterbeheer in de periode 2016 -2021. Het WBP is een belangrijk kader voor het jaarlijkse meerjarenperspectief. In het WBP geeft de waterbeheerder aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen.

Het doel is dat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Keur Rijnland 2015

Op 11 maart 2015 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland de Keur 2015 vastgesteld, die per 1 juli 2015 in werking is getreden. Per 10 juni 2016 is de wijziging hierop in werking getreden. Bij deze Keur is sprake van grote deregulering. Er is gebroken met de gangbare manier van regulering waarbij als uitgangspunt werd gehanteerd: alle handelingen in het watersysteem zijn zonder vergunning verboden. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan.

Situatie plangebied

Aan de Dammekade 3 staan twee bestaande schuren met een gezamenlijk oppervlak van ca. 702 m². Tussen en achter de schuren is erfverharding aanwezig. Het nieuwe woonperceel heeft een gemiddelde diepte van ca. 30 meter en een breedte van ca. 35 meter. Het plan staat op dit woonperceel een nieuwe woning toe van maximaal 525 m³ mogelijk. Op basis van deze maximale inhoudsmaat zal een woning een geringe footprint krijgen, bijvoorbeeld 9 bij 12 meter. Tevens zal direct bij de woning enige erfverharding worden aangelegd. Op basis van vorenstaande wordt aangenomen dat oppervlak aan bebouwing en verharding toekomstig per saldo afneemt. Aangezien het oppervlak aan bebouwing en verhard oppervlak niet toeneemt met meer dan 500 m² zal er geen sprake zijn van noemenswaardige effecten op de waterhuishouding. Verder ligt het plan niet in een waterkering, waterwingebied of nabij een leiding.

Conclusie

Het thema water geeft geen beperkingen voor het plan.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

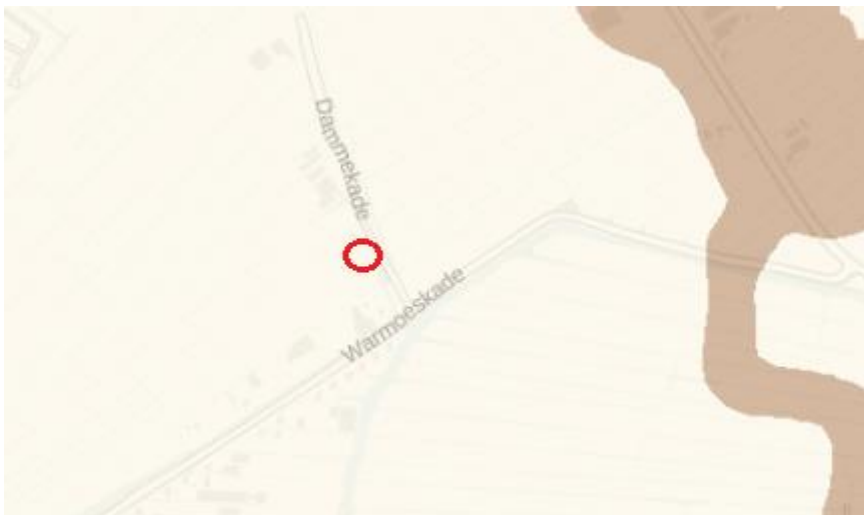
Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de

Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister.

Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.



Afbeelding 9 uitsnede cultuurhistorische kaart provincie Zuid-Holland

Situatie plangebied

Het plangebied heeft in het thans geldende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming. Op basis van de cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er een kleine kans op archeologische sporen is. Er bestaat derhalve geen aanleiding om archeologisch onderzoek uit te voeren. Op de percelen is voorts geen sprake van waardevol erfgoed.

Conclusie

Het plan tast geen archeologische resten en cultuurhistorische waarden aan.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de uitvoerbaarheid die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

6.2 Hoofdpzet

Verbeelding

De gronden behorende bij het perceel Dammekade 3, waaronder de twee voormalige bedrijfsgebouwen, behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden', maar het bouwvlak is verwijderd. Hierdoor is niet meer mogelijk om bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf op te richten. Om het bouwvlak van het naastgelegen agrarische bedrijf goed te begrenzen wordt op de tussengelegen (zuidoostelijke) erfgrens een grens van het bouwvlak opgenomen.

Aan het perceel ten zuiden van de Dammekade 1 wordt de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak toegekend. Op basis van de regels voor 'Wonen' mag een woning van maximaal 525 m³ worden gerealiseerd.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3 en 4) bevat de bestemmingsregels voor 'Agrarisch met waarde' en 'Wonen'. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikel 7 tot en met 11) bevat de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 12 en 13) bevat de overgangs- en slotregels.

De regels zijn gebaseerd op de regels van het thans geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop – derde actualisatie', waarbij slechts enkele relevante regels zijn toegevoegd en de overbodige regels zijn geschrapt.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat gemeenten een exploitatieplan vaststellen of een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten voor gronden waarop een bouwplan plaatsvindt om zodoende de kosten die de gemeente moet maken voor het betreffende bouwplan te verhalen. In artikel 6.2.1 Bro is bepaald welke ontwikkelingen als bouwplan worden aangemerkt. Hieronder wordt ook verstaan het realiseren van één woning. Daarom hebben de gemeente en initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en planschade. Hiermee zijn de plankosten anderszins verzekerd en bestaan er geen redenen meer om een exploitatieplan op te stellen.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (ontwerp)wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is naar de volgende vooroverleginstanties verzonden:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;

Er is wel/geen reactie ontvangen.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijzen indienen.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Regels

Inhoudsopgave

1.	Inleidende regels	30
Artikel 1	Begrippen.....	30
Artikel 2	Wijze van meten	34
2.	Bestemmingsregels.....	35
Artikel 3	Agrarisch met waarden.....	35
Artikel 4	Wonen	37
3.	Algemene regels	39
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel.....	39
Artikel 6	Uitsluiting bouwverordening	39
Artikel 7	Algemene bouwregels	40
Artikel 8	Algemene gebruiksregels.....	41
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels.....	43
Artikel 11	Overige regels	44
4.	Overgangs- en slotregels.....	45
Artikel 12	Overgangsrecht.....	45
Artikel 13	Slotregel.....	46

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het wijzigingsplan 'Dammekade 3 in Boskoop' van de gemeente Alphen aan den Rijn.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand **NL.IMRO.....** met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning wordt gebruikt met een maximum van 60 m².

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. een grondgebonden veehouderijbedrijf: een bedrijf dat gericht is op het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- b. een sierteeltbedrijf: een volwaardig sierteeltbedrijf dat gericht is op de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen.

1.8 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bed & breakfast

voorzieningen gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte toeristische recreatieve activiteit aan maximaal 8 personen; onder bed & breakfastvoorzieningen wordt niet verstaan een overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en of arbeid.

1.10 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handeling.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

1.21 deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur- en landschap en/of cultuurhistorie.

1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.24 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.25 mantelzorg

hulp die aanvullend, niet beroepshalve, aan bejaarden, zieken en andere hulpbehoevenden verleend wordt.

1.26 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.27 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.28 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.29 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.30 peil

voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.31 ruwvoedergewassen

gewassen, zoals gras, maïs, voederbieten, luzerne, die in de volle grond worden geteeld en waarvan de opbrengst is bestemd als voer voor landbouwhuisdieren.

1.32 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.33 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.34 weg

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg op pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.35 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur-en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van grondgebonden veehouderijbedrijven zoals bedoeld in agrarisch bedrijf;
- b. het behoud van de landschappelijke waarden in de vorm van het kenmerkende verkavelingspatroon, het open weidegebied en de daarmee samenhangende natuurwaarden zoals de aanwezigheid van weidevogels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoedergewassen is toegestaan op ten hoogste 20% van de bij het bedrijf behorende gronden;
- b. het is niet toegestaan de gronden te gebruiken voor:
 - a. de opslag van goederen buiten de bestaande bebouwing met een totale hoogte van meer dan 4 m;
 - b. lichtmasten en lichtreclame.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen of scheuren van graslanden van meer dan 20% van de bij het bedrijf behorende gronden;

- b. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- g. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- i. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

3.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 3 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. uitgevoerd worden binnen het bouwvlak;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- e. uitgevoerd worden vanuit het regulier beheer en onderhoud van openbare wegen, fiets- en voetpaden.

3.4.3 Voorwaarde voor de aanlegvergunning

Een aanlegvergunning zoals bedoeld in artikel 3 lid 4.1 wordt verleend indien:

- a. het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- b. daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen gewaarborgd wordt;
- d. daardoor de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.4.4 Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 3 lid 4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de deskundige inzake natuur- en landschapswaarden of cultuurhistorie omtrent de vraag als bedoeld in artikel 3 lid 4.3.

3.4.5 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 3 lid 4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- bijgebouwen dienen achter de denkbeeldige lijn die ontstaat bij doortrekking van de voorgevel te worden gebouwd;
- de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen, de afstand tot de slootkant dient minimaal 1 m te bedragen;
- aanlegsteigers mogen tot ten hoogste 1,25 m uit de slootkant worden gebouwd;
- overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud (incl. aan- en uit- bouwen en aangebouw- de bijge-bouwen)	max. opp.	max. goot- hoogte	max. bouw- hoogte
woningen	één per bouwvlak	525 m ³		6 m	10 m
aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen				3 m	
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen			50 m ²	3 m	
bouwwerken, geen gebouwen zijnde					2 m

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van het maximale oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 4 lid 2 opgenomen maximale oppervlak voor bijgebouwen en overkappingen bij woningen, namelijk 50 m², met inachtneming van het volgende:

- a. het oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag tot ten hoogste 75 m² worden vergroot;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de gronden rondom de woning ten minste 250 m² bedraagt.

4.3.2 Ten behoeve van het bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 4 lid 2 sub c opgenomen regels ten behoeve van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dan wel de afstand tot de slootkant, met inachtneming van het volgende:

- a. er mag tot op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 60 m²;
- b. het verlenen van mantelzorg en het gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Uitsluiting bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing;
- b. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3 m onder het peil;
- c. burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in sub b indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad; alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies in bij het waterschap en de provincie omtrent de vraag of het hydrologisch belang niet wordt geschaad.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het is niet toegestaan bijgebouwen bij woningen en bedrijfsgebouwen te gebruiken voor (on) zelfstandige bewoning;
- b. het is niet toegestaan recreatieve verblijven anders te gebruiken dan voor recreatief (nacht) verblijf;
- c. het is niet toegestaan een woning te gebruiken voor onzelfstandige bewoning/kamerverhuur.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken is - met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.2 Afwijkingsmogelijkheid mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw of uitbouwen en aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen als tijdelijke woonruimte bij de woning ten behoeve van mantelzorg met dien verstande dat:

- a. het maximaal aantal woningen op het bouwvlak niet mag toenemen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woonruimte niet is toegestaan;
- c. het oppervlakte van het bijgebouw dat wordt gebruikt als tijdelijke woonruimte niet meer dan 75 m² mag bedragen;
- d. de woning bij gebruik door twee huishoudens een duidelijke uitstraling dient te hebben van één woning met eventueel bijgebouwen;
- e. er geen extra inritten of bruggen mogen worden aangelegd;
- f. de woning maximaal één toegang mag hebben;
- g. de zorgbehoefte moet zijn aangetoond via een indicatiebesluit of een verklaring van de GGD, met uitzondering van zorgbehoevenden ouder dan 75 jaar;
- h. bij beëindiging van de mantelzorg het gebruik van het bijgebouw als woonruimte wordt beëindigd.

9.3 Afwijkingsmogelijkheid voor recreatief gebruik van bestaande opstallen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten behoeve van het gebruik van bestaande opstallen ten behoeve van recreatief gebruik (bed en breakfast) met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige overlast ontstaat voor naastgelegen percelen;
- b. uitsluitend bestaande gebouwen aan gewend worden voor bed en breakfast;
- c. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- d. verblijf wordt geboden aan maximaal 8 personen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot.

Artikel 11 Overige regels

Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld onder a na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Dammekade 3 in Boskoop'.