

Gemeente Alphen aan de Rijn

Wijzigingsplan Laag Boskoop 20, Boskoop

Toelichting

Verantwoording

Titel	Wijzigingsplan Laag Boskoop 20, Boskoop
Projectnummer	1909
Opdrachtgever	Fred Stolwijk B.V. Denemarkenlaan 5 2391 PZ Hazerswoude-Dorp
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	10 juli 2020
Status	Ontwerp
Auteur	T. Revet
E-mail adres	t.revet@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Alphen aan den Rijn

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Juridische status en procedure	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Bestaande situatie	8
2.4	Nieuwe situatie	9
2.5	Verkeer en parkeren	11
3.	Beleidskader	12
4.	Toetsing wijzigingsbevoegdheid	13
4.1	Wijzigingsbevoegdheid	13
4.1	Toetsing voorwaarden	13
5.	Onderzoeken	15
5.1	Bodem	15
5.2	Geluid	15
5.3	Externe veiligheid	16
5.4	Luchtkwaliteit	18
5.5	Bedrijven en milieuzonering	20
5.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
5.7	Natuur	22
5.8	Water	27
5.9	Cultuurhistorie en archeologie	29
5.10	Duurzaamheid	31
6.	Juridische planbeschrijving	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Hoofdopzet	33
7.	Uitvoerbaarheid	34
7.1	Economische uitvoerbaarheid	34

7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	34
-----	---------------------------------------	----

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Indicatief bodemonderzoek
Bijlage 2	Quicksan ecologische
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de Greenport regio Boskoop is het van belang om in de toekomst een sterke Greenport te blijven. Deze ambitie is in de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop (ISV) opgenomen. Van belang is onder andere de centrumfunctie en identiteit te versterken en de waarborging van een goede bereikbaarheid. Ook moet sprake blijven van een leefbaar en beleefbaar gebied, zowel in het dorp als daarbuiten in de linten en het sierteeltgebied. In de ISV zijn tevens gebieden voor herstructurering aangewezen, onder andere aan de oostzijde van de Gouwe rond de kern Boskoop. Deze gebieden staan onder druk. De bedrijven hebben hier bijvoorbeeld geen opvolging, ondervinden de invloed van woongebieden, waardoor schaalvergroting niet of lastig mogelijk is, en er is sprake van verminderde bereikbaarheid. De bedrijven hebben hierdoor weinig tot geen toekomstperspectief, waardoor verrommeling en afbreuk van de identiteit dreigt te ontstaan.

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn voor dergelijke gebieden de integrale visie op transformatiegebieden in de Greenport regio Boskoop “Een Nieuwe Waarde” vastgesteld. Hierin wordt voor het transformatiegebied Laag Boskoop-Oost de mogelijkheid geboden om bij schaalvergroting overtollige bebouwing c.q. bouwrechten te amoveren in ruil voor woningbouwcontingent (via de Ruimte voor Ruimte-regeling). Deze ruimte voor ruimte woningen worden zo mogelijk in het lint van het Laag Boskoop ingepast, dan wel in de tweede lijn binnen de bestaande bouwvlakken. De door de raad vastgestelde beleidsnotitie ‘Ruimte-voor-Ruimte regeling Greenport Regio Boskoop’ kan hierbij als instrument dienen.

De Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop (SBGB) zet zich in voor de belangen van de Greenport regio Boskoop en heeft in dat kader onderzoek gedaan in de transformatiegebieden. Eén van de eigenaren die zich heeft gemeld bij de stichting is Fred Stolwijk B.V. Dit bedrijf heeft 3 locaties in het gebied laag Boskoop-Oost in eigendom, waaronder laag Boskoop 20. Dit perceel is uitermate geschikt voor de bouw van 2 compensatiewoningen. De SBGB heeft de gemeente verzocht of de woningcontingenten die vrijkomen door sanering van de 3 locaties mogen worden gerealiseerd op de locatie Laag Boskoop 20. De gemeente heeft onder voorwaarden ingestemd met het initiatief.

1.2 Juridische status en procedure

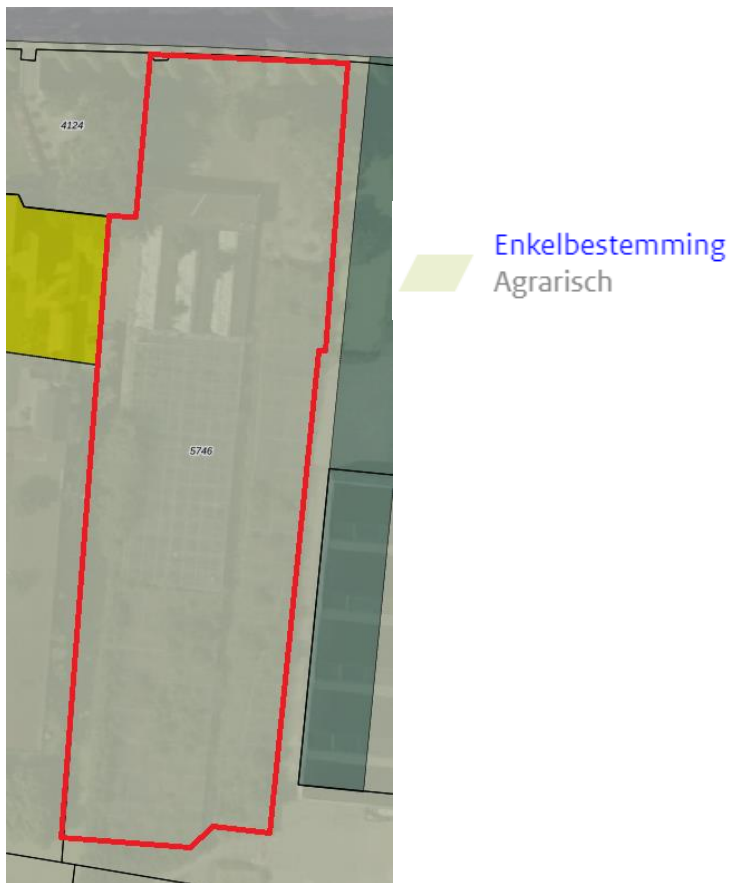
Het perceel Laag Boskoop 20 ligt in het bestemmingsplan ‘Boskoop Buitengebied, inclusief 1^e t/m 4^e actualisatie’ Het perceel heeft hierin de bestemming ‘Agrarisch’. Op grond van deze bestemming is de uitoefening van een sierteeltbedrijf toegestaan. Het saneren van het voormalige sierteeltbedrijf en het daarvoor in de plaats bouwen van 2 woningen voldoet hier niet aan. In de 4^e actualisatie is in artikel 27.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling. Op grond hiervan kan de bestemming van percelen, ten behoeve van de bouw van compensatiewoningen, worden gewijzigd van ‘Agrarisch’ naar o.a. ‘Wonen’ en ‘Water’. Om deze wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen is dit wijzigingsplan opgesteld.

Naast het bestemmingsplan zijn ook de parapluplannen Archeologie en Parkeren van toepassing op het perceel. Op grond van het parapluplan Archeologie geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3 en 4’. In paragraaf 5.9 wordt hierop ingegaan.

1.3 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de ligging van het plangebied, de ruimtelijke structuur, de bestaande en nieuwe situatie en verkeer en parkeren. In hoofdstuk 3 wordt verwezen naar de beschrijving van het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, eerste tot en met vierde actualisatie. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht.

De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en het laatste hoofdstuk bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



Afbeelding 1 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Boskoop Buitengebied'

2 Planbeschrijving

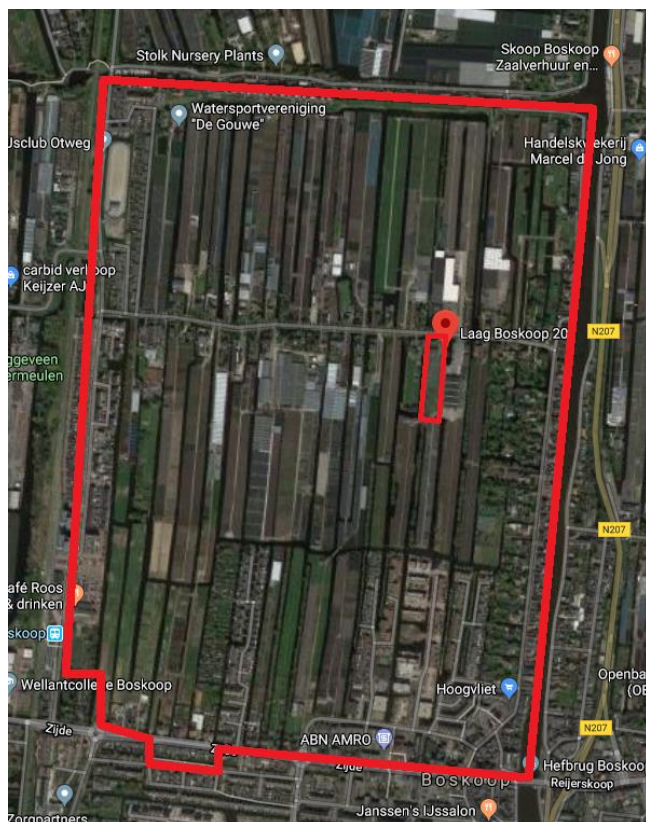
2.1 Ligging plangebied

Transformatiegebied

Het transformatiegebied Laag Boskoop-Oost bevindt zich ten noorden van de hoofdwatergang die het gebied Zijde-Laag Boskoop doorkruist en loopt door tot aan de Otweg wetering, tussen de spoorlijn Alphen-Gouda en de Gouwe. De inrichting van de weg Laag Boskoop leidt hier en daar tot ongewenste situaties, zoals belemmering van vrachtverkeer van en naar de bedrijfsinritten door de aanwezigheid van parkeerstroken. Dit maakt dat een enkel bedrijf overweegt om weg te trekken, als er geen oplossing kan worden bereikt. Schaalvergroting wordt mogelijk door de inzet van het ruimte voor ruimte beleid. Een oplossing kan bijv. worden gevonden in het clusteren van bouwrechten of door afwaardering van overtollige bebouwing. Een modern bedrijf is immers niet gebaat bij meerdere en vaak verouderde loods en kassen. Het alternatief is dat bestaande bebouwing worden ingezet voor andere vormen van bedrijvigheid. Dat is in het sierteeltgebied echter ongewenst.

Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Laag Boskoop 20 in Boskoop. Laag Boskoop is een van de linten in het sierteeltgebied van Boskoop. Dit lint ligt ten noorden van het dorp Boskoop op minder dan 1 km afstand. Het lint bestaat uit 2 delen, een deel ten oosten van het spoor en een deel ten westen van het spoor. Het plangebied ligt ten westen van het spoor tussen de Burgemeester Colijnstraat/Badhuisweg (ten oosten) en De Paddegat (ten westen). Ten zuiden van het plangebied ligt de Zijde en ten noorden de Otweg. Rondom het perceel liggen kwekerijen met bedrijfswoningen en diverse burgerwoningen.



Afbeelding 2 *transformatiegebied en locatie plangebied*

2.2 Ruimtelijke structuur

In en rond Boskoop zijn meerdere landschappelijke eenheden te onderscheiden die samen voor een helder afleesbare structuur zorgen. Kenmerkend voor het landschap 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.

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.

2.3 Bestaande situatie

De planlocatie betreft het perceel Laag Boskoop 20. Dit perceel maakte tot 2 jaar geleden deel uit van een sierteeltbedrijf. Het bedrijf is gestopt en de locatie wordt sinds die tijd niet meer gebruikt. Het perceel oogt hierdoor rommelig. De kavel heeft een oppervlakte van 5795 m² met daarop een loods van 142 m², een venlo kas van 400 m² en een breedkap kas van 900 m². Het perceel wordt ontsloten via een dam waarop een hek staat. Langs de voorzijde van het perceel staan bomen en struiken, waardoor het zicht op de locatie beperkt is.



Afbeelding 3 *bestaande situatie*

2.4 Nieuwe situatie

Als gevolg van onder meer veranderingen in de markt, schaalvergroting en herstructurering in het teeltgebied en vergrijzing van het ondernemersbestand (kwekers/handelaren) neemt het aantal sierteeltbedrijven in het sierteeltconcentratiegebied af. Dit betekent dat sierteeltpercelen en de daarop aanwezige bebouwing hun functie (kunnen) verliezen. Om ervoor te zorgen dat deze percelen niet ongebruikt blijven en verloederen, is door de gemeente Alphen aan den Rijn in 2017 de beleidsnotitie Ruimte-voor-Ruimte binnen het sierteeltconcentratiegebied vastgesteld. Indien hergebruik van een locatie niet meer mogelijk is kan gebruik worden gemaakt van de zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling. In 2018 is aansluitend aan deze beleidsnotitie de Transformatievisie vastgesteld. In deze visie zijn gebieden aangewezen waarbinnen transformatie mogelijk is.

Het plan voor Laag Boskoop 20 sluit aan bij de uitgangspunten van de notitie en de visie. Op het perceel vindt al meer dan 2 jaar geen bedrijvigheid meer plaats. Dit perceel leent zich uitstekend voor de bouw van 2 woningen en kan daardoor dienen als transformatielocatie voor woningen die elders niet gebouwd kunnen/hoeven (te) worden. De eigenaar heeft namelijk nog meer locaties binnen dit deel van het sierteeltgebied in eigendom, waar geen bedrijvigheid meer plaatsvindt. Het betreft de locaties Laag Boskoop tussen 3 en 11 en Burgemeester Colijnstraat achter 74. Deze locaties zijn beide in de 4^e actualisatie van het bestemmingsplan Boskoop Buitengebied opgenomen. Hierin is de sanering van deze sierteeltpercelen en de bebouwing al planologisch vastgelegd. Beide locaties leveren 2,4 contingent op. De locatie Laag Boskoop 20 levert 1 contingent op, waardoor er totaal 3,4 contingent beschikbaar is. Zoals aangegeven is de locatie Laag Boskoop 20 geschikt om 2 woningen te realiseren. Het contingent van de locatie zelf wordt ingezet en nog 1 contingent van de locatie Laag Boskoop tussen 3 en 11. Voor het overgebleven contingent (1,4) wordt nog een andere locatie gezocht. De contingentenberekening voor Laag Boskoop 20 is als volgt:

Adres	Oppervlakte gebouw (omreken-factor 1000 m ²)	Oppervlakte kas (omrekenfactor 5000 m ²)	Oppervlakte gronden (omrekenfactor 22.500 m ²)	Bouw-contingent
Laag Boskoop20	142 m2 (Loods) 420 m2 (bedrijfsruimte)	946 m2	5795 m2	1

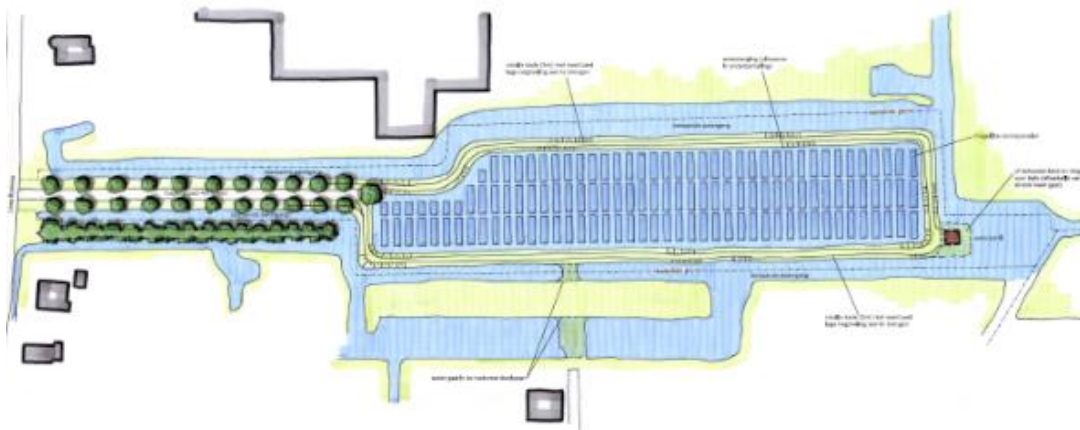
Tabel 1 berekening contingent Laag Boskoop 20

Ruimtelijke kwaliteit algemeen

Volgens provinciaal beleid zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waarbij de ontwikkeling past bij de aard en schaal van het gebied.

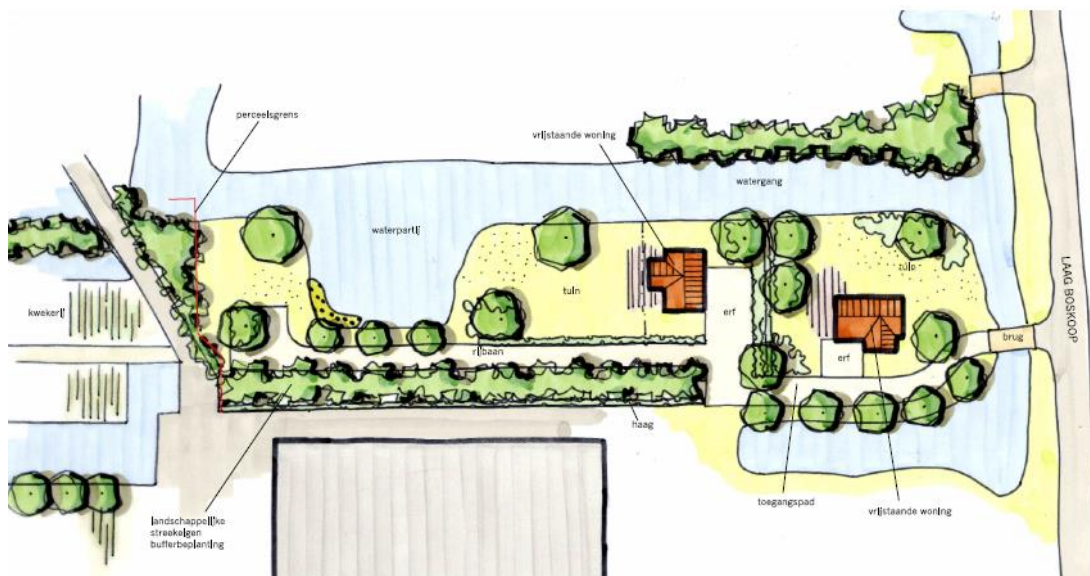
De locatie Laag Boskoop tussen 3 en 11 wordt ingezet voor het realiseren van watercompensatie voor de polder Laag Boskoop. Hierdoor kan deze locatie niet meer gebruikt worden voor de bouw van de compensatiewoningen. De locatie aan de Burgemeester Colijnstraat is slecht ontsloten, waardoor de bouw van woningen op deze locatie ook niet mogelijk is. De locatie Laag Boskoop 20 is wel uitermate geschikt voor de bouw van 2 woningen. Zoals gezegd is dit perceel ook niet meer geschikt voor de sierteeltfunctie. Doordat het perceel al meer dan 2 jaar niet meer in gebruik is oogt het rommelig.

Door transformatie van dit perceel vindt enerzijds sanering van sierteelt en bebouwing plaats en anderzijds krijgen woningen die elders niet gebouwd kunnen worden een plek. Woningen die verspreid in het sierteeltgebied gerealiseerd kunnen worden, worden geconcentreerd op een perceel die niet meer geschikt is voor de sierteeltfunctie. Deze herstructurering leidt hierdoor 'per saldo' tot een versterking van de boom- en sierteeltfunctie in het gebied.



Afbeelding 4 inrichtingsplan Laag Boskoop tussen 3 en 11

De nieuwe woningen worden zorgvuldig op het perceel ingepast, waarbij rekening is gehouden met de uitgangspunten uit de beleidsnotitie en de transformatievisie. Hiervoor is door het bureau Lagendijk Tuin- en landschapsarchitecten een ontwerp opgesteld.



Afbeelding 5 inrichtingstekening Laag Boskoop 20

Uitgangspunt is 2 woningen, waarbij de 1^e woning in het lint wordt gerealiseerd en de 2^e woning in de tweede lijn. Daarbij wordt achter de tuin van de 2^e woning een ruime waterpartij gegraven die in verbinding komt te staan met de omliggende bestaande watergangen. Deze waterpartij voegt extra kwaliteit toe aan de locatie en past ook bij de behoefte aan extra waterberging. Uitgangspunt is dat beide kavels groen worden ingericht met passende bomen, zoals knotwilgen, en bosschages. Beide kavels worden ontsloten via de bestaande ontsluiting aan de oostkant van het perceel. Vanaf de dam, of mogelijk een nieuwe brug, wordt een pad aangelegd welke doorloopt naar achteren. Tussen dit pad en het naastgelegen perceel wordt een groene buffer aangelegd.

Achterop het perceel wordt de mogelijkheid opengehouden om nog een groene buffer te realiseren. De woningen krijgen een inhoud van 750 m³ en een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. De ontsluiting van de achtergelegen percelen vindt plaats via het perceel ten oosten van het plangebied. Het bestaande diagonale pad aan de achterzijde van het plangebied blijft behouden en maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

2.5 Verkeer en parkeren

In de parkeernota van Alphen aan de Rijn (2014) zijn de parkeernormen opgenomen. Voor een woning (duur) in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,3 pp per woning. Dit betekent dat in totaal ($2 \times 2,3 = 4,6$) 5 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op de kavels is voldoende ruimte voor 2 á 3 parkeerplaatsen per woning. De eis voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen wordt verder geborgd in de overige regels van dit wijzigingsplan. Het plan voldoet aan de parkeernota.



Afbeelding 6 *bestaande ontsluiting*

3 Beleidskader

Het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, eerste tot en met vierde actualisatie, bevat een beschrijving van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, dat gold ten tijde van het opstellen van dat bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die ook aan het genoemde beleid zijn getoetst. Gelet op het feit dat dit wijzigingsplan gebruik maakt van deze wijzigingsbevoegdheden en het betreffende bestemmingsplan recent is vastgesteld kan worden gesteld dat dit wijzigingsplan tevens in overeenstemming is met dat beleid. Daarbij geldt dat de inhoud van dat beleid nog actueel is. Voor wat het provinciale beleid betreft is Visie Ruimte & Mobiliteit en de Verordening ruimte overwegend beleidsneutraal omgezet naar de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De geringe beleidswijzigingen daarbij hebben geen invloed op dit wijzigingsplan.

4. Toetsing wijzigingsbevoegdheid

4.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, eerste tot en met vierde actualisatie, bevat diverse wijzigingsbevoegdheden die bijdragen aan de herstructurering van het sierteeltgebied. Eén van de wijzigingsbevoegdheden is het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling (artikel 27.5). Indien gebruikt wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan de betreffende voorwaarden. Hieronder is de ontwikkeling in het plangebied getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

4.2 Toetsing voorwaarden

De volgende voorwaarden zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid voor het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling:

- a. Het bestaande agrarische bedrijf is/wordt ter plaatse volledig beëindigd en de bestaande agrarische bestemming wordt van het perceel afgehaald en de aanwezige milieurechten (melding/vergunning) die op het bedrijf rusten, worden beëindigd;
- b. **Het sierteeltbedrijf is al 2 jaar beëindigd;**
- c. Initiatiefnemer toont aan dat een bedrijf op de huidige locatie onvoldoende bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Hierover kan advies worden ingewonnen bij een agrarisch deskundige;
Door de ligging zijn er geen omliggende bedrijven die geïnteresseerd zijn in het perceel.
- d. Initiatiefnemer toont aan dat de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling leidt tot een 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit';
Zie paragraaf 2.4
- e. 'Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit' betekent voor boom -en sierteeltpercelen dat wordt voldaan aan de beleidsregels zoals opgenomen in de door de raad op 23 februari 2017 vastgestelde 'Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop' dan wel een opvolgende herziening van deze beleidsregels;
Het plan voldoet aan de beleidsnotitie en aan de Transformatievisie
- f. Compensatie vindt plaats in de vorm van woningbouw. Eventueel is medewerking mogelijk aan een combinatie van wonen-werken of recreatie(woning). Bij woningbouw dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke woonvisies. Daarnaast worden in principe niet meer woningen toegestaan dan noodzakelijk is om het amoveren (of eventueel verplaatsen) van de bedrijfsactiviteiten te kunnen realiseren;
Er worden 2 compensatiewoningen gerealiseerd. Voor het 3^e bouwcontingent wordt een andere locatie gezocht.
- g. Voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen mag één compensatiewoning (met een inhoud van maximaal 750 m3) worden gebouwd voor iedere te saneren 1.000 m2 gebouwen (boven peil), 5.000 m2 kassen of 2,25 ha boom-en sierteeltgrond dan wel het aantal compensatiewoningen op basis van een op dat moment gangbare berekeningswijze die recht doet aan de daardoor te verkrijgen ruimtelijke kwaliteitsverbetering;

Er worden 3 locaties gesaneerd: Laag Boskoop 20, Laag Boskoop tussen 3 en 11 en Burgemeester Colijnstraat achter 74. De laatste 2 locaties zijn al opgenomen in de 4^e actualisatie.

- h. Bij een (sierteelt)perceel dat geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen het sierteeltconcentratiegebied, komen voor de bouw van compensatiewoningen uitsluitend de locaties in aanmerking, zoals rood omkaderd weergegeven op bijlage 1 van deze regels. In aanvulling daarop gelden de volgende voorwaarden:
1. De bestemming 'Wonen' kan niet worden toegekend aan een perceelgedeelte dat binnen het sierteeltconcentratiegebied is gesitueerd, tenzij daarmee geen courant areaal boom- en sierteeltgebied verloren gaat en de nieuwe functie geen onevenredige beperkingen oplegt aan het functioneren van het boom- en sierteeltgebied. Het aantal woningen dat binnen in het sierteeltconcentratiegebied van het plangebied mag worden gerealiseerd bedraagt voorts maximaal 15;
Het plan voldoet hieraan.
 2. De bestemming 'Agrarisch met waarden (onbebouwd/zonder bouwvlak)' kan alleen worden toegekend aan een perceelgedeelte dat buiten het sierteeltconcentratiegebied is gelegen;
 3. Er mogen maximaal 25 compensatiewoningen worden gerealiseerd, met een maximum van 8 woningen per jaar;
Hier wordt aan voldaan.
 4. Percelen binnen het sierteeltconcentratiegebied komen niet in aanmerking voor de bouw van een of meerdere compensatiewoningen die ontstaan door sanering van percelen en/of daarop aanwezige bebouwing buiten het sierteeltconcentratiegebied;
De sanering voor de compensatiewoningen vinden binnen het concentratiegebied plaats.
- i. Bij de toekenning van de bestemming 'Water' ten behoeve van geclusterde waterberging zijn de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 27.7, tevens van toepassing;
- j. Het verkrijgen van een bouwrecht voor een compensatiewoning via saldering (het samenvoegen van bebouwing/bedrijfsoppervlak op afzonderlijke percelen) is mogelijk.
Hier wordt gebruik van gemaakt. De locatie Laag Boskoop tussen 3 en 11 wordt volledig ingericht als waterberging en de locatie aan de Burgemeester Colijnstraat heeft een matige ontsluiting en blijft onbebouwd.

Conclusie

Het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

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.

Onderzoek

Door het bureau Hoste Milieutechniek is op 13 juli 2016 een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Het onderzoek is bedoeld voor het (indicatief) vaststellen van de kwaliteit van de bovengrond. In het kader van het onderzoek zijn 16 boringen verricht.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek geldt de mogelijke aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen in de bovengrond als aandachtspunt. De verdere bodem is onverdacht met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Tijdens het uitvoeren van de boringen zijn zeer plaatselijk wat bijmengingen met houtskooldelen aangetroffen. Verder zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Op het maaiveld en in het geboorde materiaal zijn geen mogelijk asbesthoudende materialen aangetroffen.

De venige grond is licht verontreinigd met de onderzochte stoffen. Vanwege de aanwezigheid van Drins is naar verwachting deze grond niet toepasbaar buiten de onderzoekslocatie.

De venige grond met bijmengingen van houtskool is matig verontreinigd met lood. In principe dient bij een matige verontreiniging de uitvoering van een nader bodemonderzoek te worden aanbevolen. Dit betreft echter een zeer lokale verontreiniging waarvan de oorzaak duidelijk te relateren is aan zintuigelijk waarnemingen. Uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt niet nodig geacht.

De zandige ophooglaag is slechts licht verontreinigd met de onderzochte stoffen.

Conclusie

Op basis van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat er waarschijnlijk geen sprake is van een ernstige verontreiniging. Mogelijk is een verkennend bodemonderzoek nodig. Dit onderzoek kan worden uitgevoerd op het moment dat de omgevingsvergunning voor de woningen wordt aangevraagd.

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. Er liggen zones rond wegen, spoorlijnen en gezonede industrieterreinen.

Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone.

In de nabijheid van het perceel liggen geen lawaaiproducerende bedrijven of spoorweg. Voor het plangebied is daarom verkeerslawaaai het enige aspect van milieuhinder dat speelt.

Onderzoek

Door het bureau Caubergen Huygen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd, d.d. 27 februari 2020, referentie 06373-52597-02.

De planlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de zone van de weg Laag Boskoop. De weg betreft een 50 km/uur weg. Het plan is gelegen binnen de bebouwde kom en is derhalve beschouwd als een binnenstedelijke situatie. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen niet hoger wordt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De woningen voldoen daarom aan de Wet geluidhinder.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is de bouw van de woningen mogelijk.

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

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.

Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan de Rijn

Op 21 april 2016 is de Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan de Rijn 2016-2020 vastgesteld. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. Hieraan wordt invulling gegeven door geen nieuwe kwetsbare objecten toe te staan in de directe nabijheid van reeds aanwezige risicobronnen en de vestiging van nieuwe risicobronnen alleen toe te staan op locaties waar dit veilig kan. Als risicobronnen gelden alle transportmodaliteiten waarlangs vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt ((spoor-, water-)wegen en buisleidingen) en bedrijven met opslag en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Naast de risiconormen vanuit de rijksoverheid laat de wet- en regelgeving ook ruimte aan gemeenten en provincies om eigen, op lokale situatie afgestemde, veiligheidsambities te formuleren. Dit om de noodzakelijke afwegingen van de belangen in een gebied mogelijk te maken.

De veiligheidsambities van de gemeente Alphen aan den Rijn zijn:

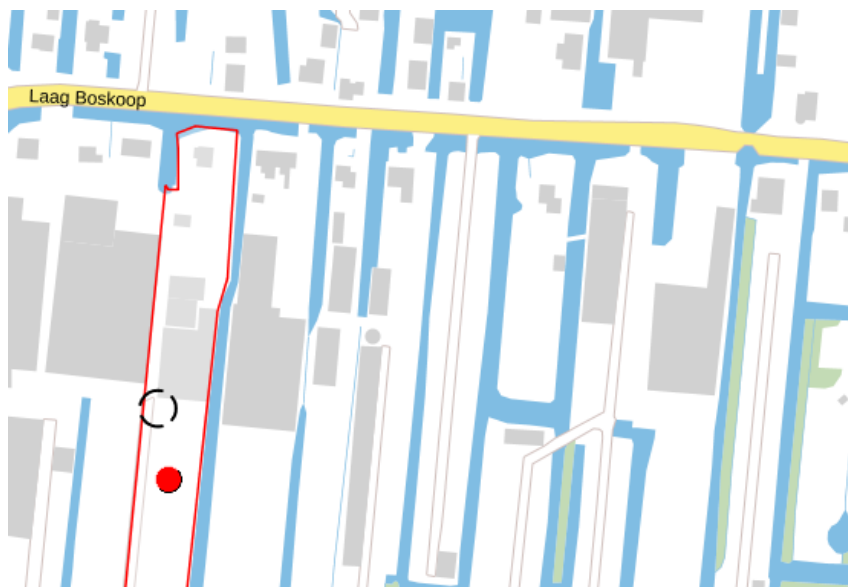
- **Vestiging nieuwe risicovolle bedrijven alleen op daartoe aangewezen locaties**
Het is de ambitie om nieuwe risicovolle bedrijven (agro-gerelateerd) alleen toe te staan op het ITC/PCT terrein (Hazerswoude-Dorp). Daarnaast wordt de mogelijkheid opgehouden voor de vestiging van risicovolle bedrijven op de eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein Prinsenschouw.
- **Routing gevaarlijke stoffen actualiseren**
De ambitie is om de systematiek van routeren en ontheffen te vereenvoudigen. Daarom zal als eerste optie worden onderzocht om de routing te laten vervallen en terug te vallen op de basisregels van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze optie heeft de voorkeur omdat het leidt tot veel minder administratieve lasten aan zowel de kant van de aanvrager als het bevoegd gezag en omdat de systematiek van routeren en ontheffen veelal niets bijdraagt aan het verhogen van de veiligheid.
- **Ambities per bedrijventerrein**
In deze beleidsvisie wordt wat betreft Bevi bedrijven verwezen naar de 'Beleidsnotitie Bedrijventerreinen Alphen aan den Rijn 2010-2020'. Het blijkt dat het beleid uit deze beleidsvisie niet voldoende flexibiliteit biedt en op een aantal punten geactualiseerd moet worden. Door ambities per bedrijventerrein op te stellen wordt meer duidelijkheid gegeven over de mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven en kwetsbare objecten/verminderd zelfredzame groepen. Per bedrijventerrein zal daarom een planologisch kader worden opgesteld.
- **Zeer kwetsbare groepen worden extra beschermd**
Onder 'zeer kwetsbare groepen' wordt verstaan: personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen, door leeftijd of door detentie niet in staat zijn om zichzelf zonder daadwerkelijke hulp van buitenaf binnen korte tijd in veiligheid te brengen. Het gaat hier bijvoorbeeld om: basisscholen, kinderdagverblijven, detentiecentra, verzorgingstehuizen, opvang gehandicapten. Het verblijf van deze groepen nabij risicobronnen is niet wenselijk. Dit wordt geborgd in bestemmingsplannen.
- **Aandacht hulpverlening**
Bij een calamiteit is het zaak om de effecten zoveel mogelijk te beheersen (bestrijdbaarheid). Uitgangspunt is dat de adviezen van de Veiligheidsregio in het kader van externe veiligheid bij ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen zoveel als redelijkerwijs mogelijk is worden overgenomen.

Belangrijk onderdeel hierbij is het delen van data die relevant zijn voor de bestrijdbaarheid tussen gemeente, Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio om in een zo vroeg mogelijk stadium eventuele problemen in de hulpverlening te kunnen tackelen.

- **EV borgen binnen gemeentelijke organisatie**

De belangrijkste sturingsmogelijkheden van de gemeente voor EV zitten in de besluiten over omgevingsvergunningen en ruimtelijke plannen. Dat begint met het zo vroeg mogelijk in het proces signaleren of EV een rol speelt bij de vergunningverlening/ruimtelijk proces. De 'signaleringskaart' zoals opgenomen in Geoweb kan gebruikt worden om te signaleren of EV een rol speelt of niet. Voor de borging van EV in de gemeentelijke organisatie wordt aansluiting gezocht bij het kwaliteitssysteem van de gemeente en de werkinstructies die hierbij horen.

In de beleidsvisie worden de planologische kaders verder uitgewerkt waarmee een aantal ambities praktisch toepasbaar wordt gemaakt. Deze kaders kunnen gebruikt worden bij ruimtelijke procedures en bij de vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende risicobronnen: wegen, buisleidingen en inrichtingen.



Afbeelding 8 uitsnede risicokaart

Conclusie

Aangezien nabij het plangebied geen EV relevante bedrijven en geen EV relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor liggen is het realiseren van de woningen niet bezwaarlijk.

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 betekende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekende 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.

Woon- en leefklimaat

Voor het bestemmingsplan is het tevens relevant om te weten of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarom is inzicht gewenst in de huidige luchtkwaliteit.

De grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). Voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijn stof (PM₁₀) bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 microgram per m³. Op basis van de NSL-monitoringstool van het Rijk blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden.

In de NSL-monitoringstool wordt jaarlijks de concentraties stikstofdioxide en fijn stof inzichtelijk gemaakt. In de onderstaande afbeeldingen zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof uit 2016 (Monitoring NSL 2018) ter plaatse van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat de concentratie stikstofdioxide in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m³. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden.

Tevens wordt aan de uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide voldaan, aangezien deze pas vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ wordt overschreden.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de concentratie fijn stof in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m³. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden. Uit de NSL-monitoringstool blijkt tevens dat het maximum aantal overschrijdingen van 35 dagen niet wordt overschreden.



Abbeelding 9 Concentraties stikstofdioxide en fijn stof (Bron: NSL-monitoringstool)

Conclusie

Het plan betreft het realiseren van 2 woningen. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies zoals woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009).

Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Beoordeling

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen. Naast het plangebied zijn boomkwekerijen/sierteeltbedrijven gelegen. Op grond van de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt een richtafstand van 10 meter gemeten vanaf bedrijfsgebouwen/kassen tot de woning. Binnen 10 meter gemeten vanaf de locaties van de woningen liggen geen bedrijfsgebouwen of kassen.

Invloed plan op de omliggende bedrijven

Het perceel ten westen van de woning is niet meer in gebruik al sierteelt. De woning op dit perceel ligt ook binnen de woonbestemming. Meer naar achteren liggen er nog wel sierteeltpercelen. Tussen deze percelen en de kavels ligt al water of wordt nog water gegraven. Op het perceel ten oosten van het plangebied staat een loods met een kantoorruimte. De afstand tussen het plangebied en deze loods is meer dan 10 meter.

Gewasbeschermingsmiddelen

Bij sier- en boomteelt kan gebruik worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Via verdamping en verwaaiing komt een groot deel van de gewasbeschermingsmiddelen in de lucht terecht. Dit is atmosferische verspreiding ('drift') van gewasbeschermingsmiddelen. Mensen die wonen in de omgeving van open teeltgronden lopen hierdoor mogelijk gezondheidsrisico's. Om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied dient voldoende afstand te worden aangehouden tot de sier- en boomteeltgronden. In het algemeen wordt een afstand van 50 meter voldoende geacht. Bij een kleinere afstand geldt een verzwaarde motivatieplicht.

De gronden waarop de woningen worden gebouwd worden nu nog gebruikt voor de sierteelt. Deze gronden worden gesaneerd, waardoor op de locatie zelf geen gewasbeschermingsmiddelen meer worden gebruikt. Alleen ten zuiden liggen er nog sierteeltpercelen waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. De afstand tussen de achterste woning en deze percelen wordt meer dan 50 meter. Daarnaast wordt tussen deze percelen en de woningen een grote waterpartij gegraven en komt er groen te staan. De kans op drift van de gewasbeschermingsmiddelen is hierdoor klein. Vanuit gewasbeschermingsmiddelen vormen de woningen geen belemmering voor de omliggende bedrijven. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor het plan.

5.6 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r. aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet een m.e.r.(beoordeling) nodig is.

Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op (een) activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarde vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer omvat.

De voorgenomen bouw van 2 compensatiewoningen in dit plan ligt onder de (indicatieve) plandrempeel. Er kan daarom volstaan worden met een vormvrij m.e.r.-beoordeling. Bij het uitvoeren van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden de selectiecriteria van de Europese richtlijn gevolgd. De criteria van bijlage III van de richtlijn omvatten:

- de kenmerken van het project, onder andere omvang en cumulatie:
Het plangebied is van geringe omvang, het betreft de bouw van 2 compensatiewoningen die anders elders in het gebied zouden worden gerealiseerd. Er is ook geen sprake van cumulatie, waardoor de verkeersaantrekkende werking gelijk blijft.
- de plaats van het project, de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid van de omgeving;
Het plangebied ligt in een sierteeltgebied en niet binnen het invloedsgebied van een beschermd Natura 2000-gebied of anderszins beschermd gebied. Ook is geen sprake van een archeologisch of cultuurhistorisch waardevol gebied.
- Kenmerken van de potentiële effecten, mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid.
Het plan heeft, gezien de kleinschaligheid, geen negatief effect op de omgeving en het effect is ook niet onomkeerbaar.

Conclusie

Het plan heeft, gelet op voorgaande, geen negatief effect op het milieu.

5.7 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de wet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna.

Ter bescherming van de Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Onderzoek

Door het bureau Habitus is een quickscan ecologie uitgevoerd. Kenmerk CTVI2020-2-QS1-V1 d.d. 31 maart 2020. De resultaten hiervan zijn hierna opgenomen.

Gebiedsbescherming

In de provincie Zuid-Holland zijn de volgende beschermde gebieden relevant: Natura 2000; Natuurnetwerk Nederland (NNN), belangrijke weidevogelgebieden en Strategische reservering natuur.

In Tabel 1 zijn de afstanden tot deze gebieden benoemd. Binnen het projectgebied bevinden zich geen gebieden behorend tot Natura 2000. Binnen het projectgebied bevinden zich ook geen gebieden behorend tot Natuurnetwerk Nederland (NNN) of gebieden aangeduid als 'Belangrijk weidevogelgebied' of 'Strategische reservering Natuur'. Alle Natura 2000-gebieden binnen zeven kilometer worden beoordeeld of tot zo ver de verwachte effecten reiken.

Tabel 1: afstanden van het projectgebied tot beschermde gebieden

Beschermde gebied	Afstand tot projectgebied (in meters)
Natura 2000-gebied*: 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein'	6.310
Stikstofgevoelig Natura 2000-gebied: 'Nieuwkoopse Plassen & de Haek'	6.380
Natuurnetwerk Nederland	1.960
Belangrijk weidevogelgebied	2.150
Strategische reservering natuur	7.830

De effectenindicator geeft aan dat mogelijke effecten van 'woningbouw' op Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' worden veroorzaakt door verontreiniging; verdroging; verstoring door licht en verstoring door mechanische effecten. Van deze effecten is in het huidige project geen sprake, aangezien de effecten zeker niet tot het Natura 2000-gebied zullen reiken. Het Natura 2000-gebied ligt daarvoor op een te grote afstand met daarnaast tussenliggende demping van landschap en bebouwing. Vanwege de afwezigheid van geschikt biotoop worden in het projectgebied ook geen habitatsoorten of (niet)-broedvogelsoorten verwacht. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffende gebied zijn niet aan de orde.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 1.960 meter. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een NNN-gebied. De werkzaamheden zullen niet leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. De kwalificerende soorten van het beheertype N13.01 Vochtig weidevogelgrasland behoren tot de soortgroepen broedvogels. Er vindt geen externe werking plaats op het NNN-gebied of op kwalificerende soorten vanwege de afstand en de demping van het tussengelegen landschap. Negatieve effecten worden daarom uitgesloten. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur. De werkzaamheden zullen niet leiden tot externe werking op deze gebieden of negatieve effecten sorteren op een weidevogelgebied. De gebieden liggen daarvoor op een te grote afstand van het projectgebied. Negatieve effecten worden daarom uitgesloten.

Gezien de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden met habitattypen die gevoelig zijn voor stikstof, maar ook de kleinschaligheid van de ontwikkeling, zijn depositie-effecten zeer onwaarschijnlijk en worden daarom niet verwacht.

Soortenbescherming

In Tabel 2 is te zien welke soorten (mogelijk) in het projectgebied voorkomen en welke functies er verwacht worden. Ook is weergegeven welke ecologische risico's dit project met zich meebrengt met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb). De soorten genoemd in de tabel worden zowel op basis van het bureau- als veldonderzoek verwacht

Tabel 2: relevante resultaten bureau- en veldonderzoek.

Resultaten			Toetsing aan de Wnb	
Te verwachten soort op basis van bureau- en veldonderzoek	a/m/vm	Te ver- wachten functies	Werkzaamheid ¹	Kans op overtreding Wnb ²
Vogels zonder jaarroed beschermd nest Industrieel cat. 5-soorten zonder zwaarwegende ecologische redenen voor bescherming.	vm	n	1 v/m 4	Artikel 3.1 lid 1, 2 en 4 en/of Artikel 1.11
		• Er zijn geen (oude) nesten of vogels met nestindicerend gedrag aangetroffen binnen het projectgebied tijdens het veldbezoek. • Categorie 5-soorten met een 'matig ongunstige' staat van instandhouding zoals de spreeuw en huiszwaluw worden niet verwacht, omdat holtes ontbreken (spreeuw) en de dakrand ontbreekt (huiszwaluw). • De volgende biotopen zijn aanwezig: bebouwing, bomen, ruigte en open, in verbinding staand water. Zie Tabel 3 op pagina 11 voor de vogelsoorten die verwacht worden. • Vogelsoorten zoals de witte kwikstaart en zwarte roodstaart kunnen aanwezig zijn op bouwterreinen en broeden in hopen afval of bouwmaterialen. • Duiven, zoals de houthuif, kunnen vrijwel het gehele jaar broeden in bomen en bosschages en daar dient rekening mee gehouden te worden. Zie 5.5.1 voor de te nemen maatregelen.		
Gewone dwergvleermuis, ruigte dwergvleermuis	m	z, w, p, k	1	Artikel 3.5 lid 1, 2 en 4 HR-soorten
		Verblijfsplaatsen: er worden werkzaamheden aan gebouwen verricht (sloop). De te slopen loods heeft open stootroegen waardoor vleermuizen de spouw kunnen bereiken. Negatieve effecten op verblijfsplaatsen kunnen daarom niet uitgesloten worden. De dakrand bevat grote gaten waardoor er toegang is tot het dak. Echter dit is aan meerdere zijden open, waardoor tocht ontstaat en het voor vleermuizen ongeschikt is. Ook wordt er mogelijk verlichting geplaatst welke bebouwing, bomen, beplantingen of watergangen beschijnt. Essentiële vliegroute: er worden geen lijnvormige houtige elementen gekapt, watergangen gedempt of geblokkeerd (fysiek of door lichteffecten). Effecten op een essentiële vliegroute worden daarom niet verwacht. Essentieel foerageergebied: er wordt geen groot oppervlak aan houtige beplanting of moeras verwijderd of een groot oppervlak aan water gedempt. Effecten op essentieel foerageergebied worden daarom niet verwacht. Massawinterverblijven kunnen aanwezig zijn in gebouwen met meerdere etages (maar zijn hier niet toe beperkt). Dit biotoop is niet aanwezig.		
Ringslang	m	lg	1 en 2	Artikel 3.10 lid 1 a en b
		Er is geschikt leefgebied aanwezig in de vorm van slooten op veengrond afgewisseld met toegankelijke slootranden. De ringslang komt ook voor in het laagveen. De dichtstbijzijnde waarneming is op circa 500 meter afstand van het plangebied gedaan, in juli 2019. Ringslangen kunnen aanwezig zijn in een bebouwde omgeving en in het agrarisch gebied. Er kunnen exemplaren overwinteren in het plangebied, zoals in de horten onder de betonnen vloeren in de kassen. Echter, aangezien er in de directe omgeving van het plangebied voldoende geschikte winterverblijfsplaatsen voorhanden zijn én de ringslang een dynamische soort is, wordt het plangebied niet als vaste verblijfsplaats aangemerkt. Ook liggen er stapels planken die als rust- of verblijfsplaats kunnen worden gebruikt, maar ook deze plaatsen hebben geen essentiële waarde. Verder zijn geen broeihopen, zoals bladhopen, composthopen of mestvaalten aanwezig.		
Rugstreeppad	m, vm	w, z, v	1, 3 en 4	Artikel 3.10 lid 1 a en b
		De aanwezigheid én vestiging van rugstreeppad kan niet uitgesloten worden volgens het Kernisdocument rugstreeppad (Bijl.2, 2017). Er is geen geschikt voortplantingsbiotoop aanwezig. De horten onder de betonnen vloeren in de kassen zijn geschikt als winterverblijfsplaats. Geschikte zomerverblijfsplaatsen zijn ook aanwezig in de vorm van stapels houten planken en andere losliggende materialen; echter, zomerverblijfsplaatsen worden enkel verwacht als er ook geschikt voortplantingsbiotoop aanwezig is. Er zijn waarnemingen uit de afgelopen drie jaar bekend binnen één kilometer van het plangebied. Daarom kan vestiging in nieuw ontstaan voortplantingsbiotoop niet uitgesloten worden. Voorbeelden voortplantingsbiotoop: (tijdelijke) ondiepe wateren, die snel opwarmen, zoals vegetatie-arme poeltjes, karrespoelen, recent geschoonde slooten of ondiepe slootjes. Voorbeelden geschikt terrestrisch biotoop: (teelt)stakkers, zandafgravingen. Zomerverblijfsplaatsen, kassen, muizen- of konijnenholten, pallets en tegels. Voorbeelden winterverblijfsplaatsen: (vorstvrije) hopen vergrasbaar zand, bosschages/struiken boven het grondwater.		



Figuur 4: kaart met het projectgebied, biotopen waar diersoorten in verwacht worden. Alleen biotopen waar beschermde soorten aanwezig kunnen zijn, zijn weergegeven in deze figuur. In Tabel 3 wordt per biotoop beschreven welke broedvogels er kunnen voorkomen. Dit is echter slechts een indicatie, er kunnen altijd nog andere vogels aanwezig zijn in dit biotoop. Ook kunnen deze, net als de ringslang en de rugstreeppad, gebruik maken van de stapels met planken die in het gebied liggen. Het terrein is voor de ringslang en rugstreeppad te bereiken via de natuurvriendelijke oever (daar waar de oeverbeschoeiing is vergaan) aan de westzijde.

Maatregelen

Hieronder volgen de te nemen maatregelen om overtreding van wetsartikelen te voorkomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Er zijn maatregelen nodig voor de volgende beschermde soorten: vogels, ringslang en rugstreeppad.

Vogels zonder jaarrond beschermd nest

Voorkom vernietiging van vogelnesten óf een verstoring die van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van een in Europa inheemse vogelsoort. Nesten van deze soorten mogen niet beschadigd, weggehaald of vernietigd worden. Ook verstoringen die leiden tot het verlaten van het nest zijn verboden. De meeste vogels broeden globaal tussen half maart en half augustus. Echter, alle broedende in Europa inheemse vogelsoorten zijn te allen tijde beschermd.

1. Maatregel 1: verricht de werkzaamheden buiten de broedperiode van de aanwezige soorten. Op basis van het veldbezoek waarin we op aanwezige vogelsoorten hebben gelet én op basis van de aanwezige biotopen, verwachten wij dat de broedperiode loopt van half maart t/m half augustus. Indien het niet mogelijk is om buiten deze broedperiode te werken, kan maatregel 2 uitkomst bieden.
2. Maatregel 2: laat voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitvoeren door een ecooloog. Indien er geen broedende vogels worden vastgesteld, kunnen de werkzaamheden alsnog doorgang vinden. Let op: in de aangegeven broedperiode is er veelal een grote kans op het aantreffen van broedende vogels. Een gunstige uitkomst van de inspectie is vooraf niet te geven.

Witte kwikstaart en zwarte roodstaart

Vogelsoorten zoals de witte kwikstaart en zwarte roodstaart kunnen aanwezig zijn op bouwterreinen en broeden in hopen afval of bouw materiaal, zoals bijvoorbeeld de hopen met planken. Als de soort tot broeden komt op het terrein is het nest beschermd en zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

1. Maatregel: voorkom vestiging van deze soorten door in de broedperiode (globaal van half maart t/m eind juli) bouw materiaal, hopen houtafval of stenen direct te verwijderen uit het projectgebied. Of dek de bouwmaterialen geheel af met een stevig zeil of doek.

Ringslang

Op dit moment kunnen er exemplaren overwinteren in het plangebied. Echter, aangezien de ringslang een dynamische soort is én er in de directe omgeving veel alternatieve plaatsen zijn waar ringslangen kunnen overwinteren, wordt het plangebied niet als vaste verblijfplaats aangemerkt. Er dient rekening te worden gehouden met overwinterende exemplaren, door de kas in de actieve periode van de ringslang te slopen. Wanneer ringslangen actief zijn hangt af van de weersomstandigheden, echter, globaal is de soort tussen 1 oktober en 1 maart in winterrust.

Rugstreeppad

Er is op dit moment geen geschikte combinatie van biotopen aanwezig in het plangebied.

1. Maatregel 1: voorkom dat er in de periode april t/m eind augustus ondiepe wateren ontstaan of zorg dat deze direct gedempt worden. Denk hierbij aan regenplassen en bandensporen. Deze maatregel is enkel toepasbaar om nieuwe vestiging in geschikt voortplantingsbiotoop te voorkomen.
2. Maatregel 2: sloop de kassen in het voortplantingsseizoen van de rugstreeppad. In deze periode van het jaar is aanwezigheid van de soort uitgesloten.

Indien het niet mogelijk is om aan deze maatregelen te voldoen, dan dient nader onderzoek verricht te worden. Onderzoek naar winterverblijven is redelijkerwijs niet mogelijk

Zorgplichtmaatregelen

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Uit de zorgplicht volgt dat nadelige gevolgen voor flora of fauna voorkomen worden óf dat noodzakelijke maatregelen getroffen worden. Hieronder volgt de strategie om met deze soorten om te gaan.

1. *In eerste instantie worden alle vaste rust- of verblijfplaatsen waar mogelijk gespaard of worden de werkzaamheden verricht buiten de verstoringafstand van de betreffende soorten.*
2. *Indien dit niet mogelijk is, vinden de werkzaamheden plaats buiten de kwetsbare perioden voor de betreffende soorten. De voortplantingsperiode en de winterrust zijn hier voorbeelden van.*

In de quickscan zijn per soort nog aanvullende zorgmaatregelen opgenomen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is naar verwachting in strijd met het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming. Er kunnen namelijk vleermuizen, rugstreeppad, ringslang en vogels zonder jaarrond beschermd nest op de projectlocatie aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming of provinciaal beleid.

De volgende vervolgstappen zijn benodigd om wetsovertreding (Wnb) te voorkomen:
Er dient nader onderzoek verricht te worden naar vleermuizen. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met 'vogels zonder jaarrond beschermd nest, ringslang en rugstreeppad'. Voor deze soortgroep kan volstaan worden met de genoemde maatregelen.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Door het bureau Watersnip Advies is in juli 2020 aanvullend onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen. Om te beoordelen of er daadwerkelijk vleermuizen gebruik maken van de gebouwen op de locatie zijn de spouwmuren en de aanwezige gaten met een camera op een draad onderzocht (endoscopisch onderzoek). Daarnaast is gebruik gemaakt van een batdetector. Hieruit is gebleken dat er geen fysieke sporen zijn aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van vleermuizen. De spouw is niet bewoond en daarnaast is het klimaat in de loods van dien aard dat er geen warmte in het gebouwd achter blijft. De aanwezigheid van vleermuizen wordt daarom uitgesloten.

Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat met het plan geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvindt.

5.8 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.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren.

Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomst vast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater
- Het aanbrengen van verhard oppervlak

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels.

De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Watertoets

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

Het plangebied was voorheen in gebruik als sierteeltbedrijf. Een deel van het perceel is verhard en bebouwd en een deel in onbebouwd. In de nieuwe situatie wordt ca. 1500 m² gesloopt. Daarvoor in de plaats worden 2 woningen teruggebouwd. De rest van het perceel wordt ingericht als tuin en er wordt een aanzienlijke waterpartij gegraven. Daarnaast wordt de bestaande watergang aan de achterzijde doorgetrokken, waardoor er een mooie verbinding ontstaat. Op 23 januari 2020 is de digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met het plan mogelijk waterbelangen gemoeid zijn. Het plan wordt daarom voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

Conclusie

Door het plan neemt de verharding in het gebied niet toe. De bestaande watergangen blijven behouden en er wordt zelf extra water gegraven. Het plan heeft hierdoor geen negatief effect op de waterhuishouding. Het plan wordt nog wel voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

5.9 Cultuurhistorie en Archeologie

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) voorgeeft 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.

Beoordeling

Op 28 maart 2019 is het paraplubestemmingsplan Archeologie vastgesteld. In dit plan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 3 en 4'. De woningen komen in de bestemming 'Archeologie- Waarde 3' te liggen. Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien sprake is van werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 1000m² en dieper dan 30cm.

Conclusie

Het plan bestaat uit het realiseren van 2 woningen. De woningen worden gebouwd op de plek van de loods en de kassen. De grond onder deze bebouwing is al geroerd. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

5.10 Duurzaamheid

Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om in 2050 fossiele brandstofvrij en energie- en CO₂-neutraal te zijn. In het coalitieakkoord van april 2018. is gesteld dat het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 onverkort wordt uitgevoerd.

Ook is in het Actieprogramma Duurzaamheid de ambitie genoemd om koploper duurzaamheid van het Groene Hart te zijn. Om deze doelstellingen te bereiken stelt de gemeente dat nieuwbouw tenminste energieneutraal en bij voorkeur energieleverend is. De recent van kracht geworden Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) is van toepassing, waarin het schrappen van de aansluitplicht neer komt op het verbieden van de aansluiting van nieuwe gebouwen op het gasnet. Dit verbod is vanaf 1 juli 2018 van kracht.

In het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 noemt de gemeente nog enkele doelstellingen:

- Aanmoedigen van het gebruik van zonnepanelen, om er voor te zorgen dat het aantal aansluitingen verdubbeld is in 2020 ten opzichte van 2016;
- Verdubbelen (t.o.v. van 2014) van het opwekken van duurzame energie: in 2020 14% duurzame energieproductie;
- Aanpassen aan het veranderende klimaat, door onder meer waterberging bij bewoners en bedrijven en het ontharden van verhard oppervlak;
- Waarborgen van de leefbaarheid van de gemeente, door bijvoorbeeld het toepassen van groene daken en een groene inrichting;
- Transitie naar een circulaire economie: Alphen streeft ernaar in 2025 50% van de grondstoffen circulair in te zetten en in bouwprojecten meer hergebruikte materialen in te zetten, waaronder circulair beton.

Bij nieuwbouw liggen er kansen om duurzaam en CO₂-neutraal te bouwen. Andere duurzaamheidsaspecten zijn op zo'n moment ook eenvoudig te realiseren. Wettelijk gezien kan er geen verdere verduurzaming worden afgedwongen dan het Bouwbesluit. Door het vervallen van de aansluitplicht voor kleinverbruikers in de Wet voortgang energietransitie is het netwerkbedrijven niet meer toegestaan een aansluiting te realiseren op het aardgasnetwerk. Dit verbod is vanaf 1 juli 2018 van kracht. De gemeente zou gezien haar ambities wel afspraken met ontwikkelaars of zelfbouwers kunnen maken over verdergaande verduurzaming.

De belangrijkste kans voor verduurzaming bij de nieuw te bouwen woningen is te kiezen voor een duurzame wijze van verwarmen. Een goede optie voor verwarming en warmwatervoorziening zonder aardgas is een warmtepomp. Dit is een efficiënte wijze van verwarming. In combinatie met lage temperatuurverwarming (bijvoorbeeld vloerverwarming) en een bodemwarmtewisselaar of warmte- en koudeopslag is het ook mogelijk op een energiezuinige wijze te koelen. Voor warmtepompen is subsidie beschikbaar (ISDE). Als een warmtepomp (nog) niet haalbaar is, wordt geadviseerd om in ieder geval tijdens de (ver)bouw voor te bereiden op een gasloze toekomst. Dit kan door vloerverwarming en/of extra isolatie toe te passen.

In het kader van een energie- en CO₂-neutrale gemeente is het van belang de kansen te benutten voor het opwekken van duurzame energie. Zonne-energie is een belangrijke en breed geaccepteerde optie.

Geadviseerd wordt om te onderzoeken of zonnepanelen op het dak van de nieuw te bouwen en om te vormen woningen geplaatst kunnen worden, of ze in ieder geval hiervoor geschikt te maken. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de brochure “Stappenplan duurzaam bouwen” uitgegeven over duurzame nieuwbouw voor ontwikkelaars en zelfbouwers.

Geadviseerd wordt om de mogelijkheden voor klimaat adaptief bouwen, waaronder van hemelwater laten infiltreren in de bodem, toepassen van waterdoorlatende erfverhardingen, realiseren van groene daken gecombineerd met zonnepanelen. Er zijn aanwijzingen dat de stroomopbrengst van zonnepanelen door zo’n combinatie hoger wordt.

Planspecifiek

De ontwerpen van de woningen zijn nog niet bekend. In ieder geval wordt gasloos gebouwd en zullen zoveel mogelijk duurzame maatregelen worden genomen. In ieder geval draagt de inrichting van het perceel met veel groen, water en weinig verharding bij de ambitie om klimaatadaptief te bouwen.

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 wijzigingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

6.2 Hoofdopzet

Verbeelding

Het deel van het perceel waar de woningen worden gerealiseerd krijgt de bestemming 'Wonen'. De bestaande watergangen en de nieuwe waterpartij krijgen de bestemming 'Water'. De rest van het perceel houdt de agrarische bestemming, zonder bouw mogelijkheden.

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, 4 en 5) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 6, 7, 8, 9 en 10) bevat de anti-dubbeltelregel, de regeling voor parkeren, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 11 en 12) bevat de overgangs- en slotregels.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de eigenaar hebben een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van de kosten is geregeld. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden

De eigenaar heeft het concept wijzigingsplan gedeeld met de eigenaren van de belendende percelen, Laag Boskoop 16, 19 en 21 en 22. Alle eigenaren hebben positief gereageerd op het plan.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan zal, conform afdeling 3.4 Awb, 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijzen indienen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Indicatief bodemonderzoek

Bijlage 2 Quicksan ecologisch

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek



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