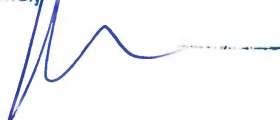


Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 12-10-2023 nr. 3044228
De griffier,



Gemeente Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan Goudse Rijweg 149 en 151A

Toelichting

Verantwoording

Plansoort	Bestemmingsplan
Plannaam	Goudse Rijweg 149 en 151a
Identificatienummer	NL.IMRO.0484.BKgdserijwg149151A-VA01
Opdrachtnemer	Vamero Woudstraat 33 2802 KK Gouda 06-24185407
Datum	21 juni 2023
Auteur	R. van Meeteren
E-mail adres	info@vamero.nl
Website	www.vamero.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	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Procedure	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Huidige situatie.....	8
2.3	Nieuwe situatie.....	9
2.4	Ruimtelijke kwaliteit	11
2.5	Beeldkwaliteit.....	14
3.	Beleid en regelgeving.....	19
3.1	Rijksbeleid.....	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid.....	23
4.	Omgevingsaspecten.....	27
4.1	Bodem.....	27
4.2	Geluid.....	27
4.3	Externe veiligheid	29
4.4	Luchtkwaliteit	30
4.5	Bedrijven en Milieuzonering.....	32
4.6	Natuur.....	35
4.7	Water	36
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	43
4.9	Ontpofbare oorlogsresten.....	45
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling M.E.R.	46
4.11	Duurzaamheid.	48
5.	Juridische planbeschrijving	50
5.1	Algemeen.....	50
5.2	Hoofdopzet.....	50
6.	Uitvoerbaarheid	52
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	52
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	52

Bijlagen

1. Historische vooronderzoek bodem
2. Akoestisch onderzoek
3. Ecologische quickscan
4. Stikstof onderzoek
5. Nota van beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Goudse Rijkweg 149 en 151A in Boskoop liggen twee percelen die niet meer voor de boom- en sierteelt worden gebruikt. Deze percelen zijn in het gemeentelijk beleid aangeduid als 'transformatiegebied'. Dit houdt in dat die gronden toekomstig niet meer bruikbaar zijn voor de boom- en sierteelt en een andere functie kunnen krijgen die past bij het gebied. Daarom is gezocht naar een vervolgfunctie die goed past in het lint van de Goudse Rijkweg. Enkele locaties langs de Goudse Rijkweg zijn al eerder getransformeerd naar een woonbestemming, bijvoorbeeld voormalige bedrijfswoningen en op locaties waar de Ruimte-voor-ruimte-regeling is toegepast. Het toepassen van deze Ruimte-voor-ruimte-regeling draagt namelijk bij aan de ambities van de door de gemeente vastgestelde Intergemeentelijke Visie Greenport regio Boskoop (ISV) en de Visie op transformatiegebied; Een nieuwe waarde, om de Greenport te versterken en te herstructureren, de eigen identiteit te versterken en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Voor de twee percelen is daarom een plan voor transformatie van sierteelt naar woningen opgesteld. Het transformatieplan voorziet in het saneren van alle bedrijfsopstallen en kweekgronden en de bouw van 10 vrijstaande woningen. Hierbij wordt de Ruimte-voor-ruimte-regeling toegepast. Om te beschikken over voldoende bouwcontingent wordt ook het bouwcontingent ingezet dat afkomstig is van eerdere sanering van de percelen Westeinde achter 2 en J.C. Hoogendoornlaan achter 35.

De nieuwe woningen dienen qua positie, maatvoeringen en uiterlijk aan te sluiten bij het stedenbouwkundige karakter van het bestaande bebouwingslint. Door de woningen vrijstaand te bouwen blijft er tussen de woning lucht en ruimte en blijft het mogelijk om de achterliggende sierteeltpercelen te kunnen ervaren. Bij de planontwikkeling zijn de voorwaarden van de beleidsnota Ruimte-voor-ruimte binnen het sierteeltconcentratiegebied als uitgangspunt gehanteerd.

Het geldende bestemmingsplan staat op de percelen sierteeltbedrijven met ruime mogelijkheden aan bedrijfsbebouwing toe. Daarnaast zijn de percelen aangeduid als voorkeurslocatie voor het terugbouwen van voormalige agrarische bedrijfswoningen. Ondanks deze aanduiding en de beleidsambitie om hier voormalige bedrijfswoningen toe staan is het op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk om 10 reguliere woningen te realiseren via de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is daarom onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Voor onderhavig bestemmingsplan dient een procedure te worden doorlopen.



Afbeelding sierteeltbedrijf aan de Goudse Rijweg 149



Afbeelding sierteeltbedrijf aan de Goudse Rijweg 151A

1.2 Procedure

Op de percelen Goudse Rijweg 149 en 151A is het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, inclusief eerste tot en met vierde actualisatie, van kracht. Hierin is aan de betreffende percelen de bestemming 'Agrarisch' toegekend, waar alleen sierteeltbedrijven zijn toegestaan. Tevens is aan de percelen de aanduiding 'voorkeurslocatie herbouwen voormalige agrarische bedrijfswoningen' toegekend. Het bestemmingsplan bevat ook een wijzigingsbevoegdheid voor het toepassen van de Ruimte-voor-ruimte-regeling, maar omdat er voor het woningbouwcontingent zowel sierteeltbedrijven binnen als buiten het sierteeltconcentratiegebied worden gesaneerd kan deze regeling niet worden toegepast. Het bouwen van tien nieuwe reguliere woningen is op grond van het geldende bestemmingsplan derhalve niet mogelijk.

Op deze percelen gelden tevens de bestemmingsplannen 'Parapluplan Parkeren', 'Parapluplan Archeologie' en 'Cultuurhistorie'. In deze bestemmingsplannen zijn regels opgenomen ten aanzien van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen en de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden. De

regels van deze bestemmingsplannen zijn in onderhavig bestemmingsplan integraal overgenomen.

De percelen Westeinde achter 2 en J.C. Hoogendoornlaan achter 35 maken ook deel uit van dit bestemmingsplan. Voor deze percelen is in 2020 en 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling, waarbij de (voorheen) gevestigde sierteeltbedrijven zijn gesaneerd. Hierbij is bouwcontingent ontstaan dat voor dit bouwplan wordt ingezet. In dit bestemmingsplan zijn die omgevingsvergunningen verwerkt, waarbij de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor sierteeltbedrijven zijn geschrapt. Op het Westeinde achter 2 geldt nu namelijk nog de beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015 (NL.IMRO.0484.B126buitengebrijnw-VA01) en heeft de bestemming Agrarisch. Op het perceel J.C. Hoogendoornlaan achter 35 geldt het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid (NL.IMRO.0484.B087buitengebaldpd-0004) en daarin heeft het perceel de bestemming Agrarisch met waarden - landschap 1. Op deze percelen gelden tevens de voornoemde parapluplannen.

De voorgestane ontwikkelingen kunnen niet binnen de geldende bestemmingsplannen worden gerealiseerd. Daarom is dit bestemmingsplan opgesteld, waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt. Om dit bestemmingsplan te kunnen vaststellen dient een procedure te worden doorlopen. De eerste fase betreft het vooroverleg met andere overheden en instanties op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Vervolgens dient op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, in combinatie met afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht, een ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd. Binnen die periode kan iedereen een zienswijze indienen. Daarna kan de gemeenteraad, rekening houdend met de eventueel ingediende zienswijzen, een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen.

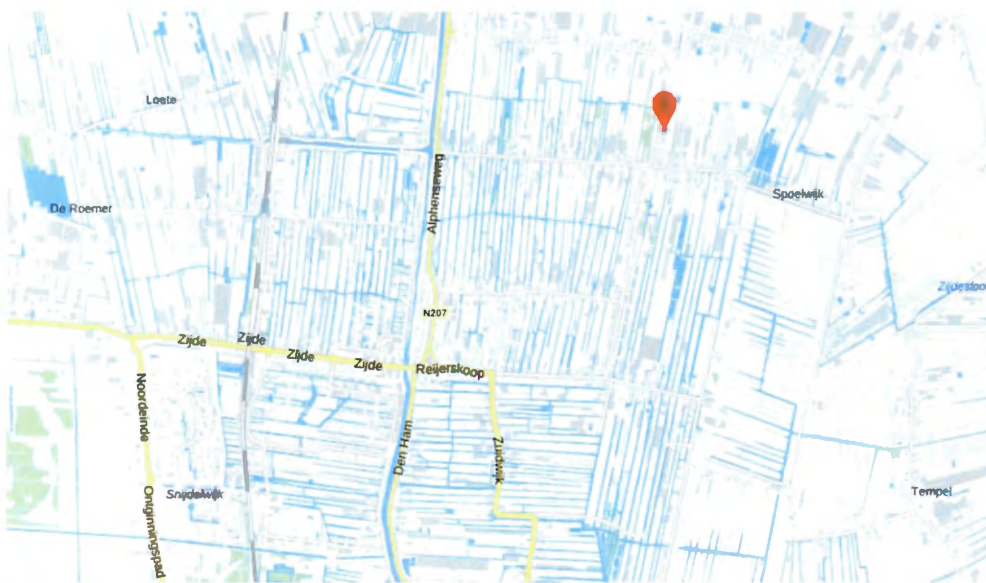
1.3 Leeswijzer

In dit bestemmingsplan is, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 het plan beschreven, waarbij wordt ingegaan op de ligging van het plangebied en de ontwikkelingen met bijbehorende thema's. In hoofdstuk 3 is het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten toegelicht en onderzocht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit meerdere percelen, te weten de Goudse Rijkweg 149 (kadastraal K 1321), 151A (kadastraal K 1502), Goudse Rijkweg 151B deels (kadastraal 1326) en het kadastrale perceel 1319 alsmede het Westeinde achter 2 en de J.C. Hoogendoornlaan achter 35. De percelen aan de Goudse Rijkweg liggen ten noordoosten van Boskoop en maken nu nog deel uit van het boom- en sierteeltgebied (ofwel concentratiegebied). Wel zijn deze percelen in het gemeentelijke en provinciale beleid aangeduid als transformatie- annex maatwerkgebied. Het perceel J.C. Hoogendoornlaan achter 35 ligt ten noorden van de percelen aan de Goudse Rijkweg en het perceel Westeinde achter 2 ten zuidwesten van Hazerswoude-Dorp. In onderstaande afbeeldingen is de globale ligging en de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding globale ligging percelen binnen plangebied (rode marker)



Afbeelding plangebied Goudse Rijkweg (rood)



Afbeelding plangebied perceel Westeinde 2 (rood)



Afbeelding plangebied perceel J.C. Hoogendoornlaan achter 35/35a (rood)

2.2 Huidige situatie

Het kweken van bomen loopt als een rode draad door de Boskoopse geschiedenis. Het ontstaan en belang van de boomkwekerijen in Boskoop heeft alles te maken met de bodemgesteldheid in het gebied. Boskoop is, net als de rest van de huidige Randstad, ontstaan uit een met een dikke veenlaag bedekt moeras. In de tijd dat de Abdij van Rijnsburg de eigenaresse van Boskoop was, ontdekten de stedelingen dat dit veen, als het afgegraven en gedroogd was, de brandstof turf opleverde. Voor de stedelingen, die toen nog niet over kolen, olie of gas beschikten, was deze turf van groot belang. In eerste instantie werd rondom de steden de bovenste veenlaag afgegraven voor de turfwinning. Later werd er steeds dieper afgegraven. Een goed voorbeeld hiervan vormen de Reeuwijkse Plassen. Boskoop lag te ver weg voor de stedelingen die zich in die tijd alleen te voet verplaatsten. Daar komt bij dat het bosveen, dat sinds de laatste ijstijd was ontstaan op de meer voedselrijkere gronden langs

de rivier, veel minder geschikt was als brandstof en daardoor grotendeels niet is ontgraven. Ook de zone langs de Gouwe maakt deel uit van een dergelijk bosveenzone. Hierdoor bleef het veen in Boskoop ongerept. Bovendien liet de Abdij van Rijnsburg geen vervening toe. Hier profiteert Boskoop nog altijd van, want de ongerepte veengronden van Boskoop vormen een perfecte voedingsbodem voor bomen en planten.

De boomkwekerijen lagen in Boskoop maar net boven het waterpeil. Om de kwekerijen droog te houden, groef men tussen de kavels het veen weg en deponeerde dit op het land. Op die manier ontstond aanvankelijk 2.000 km sloot. Pas na de oorlog kwam de aanleg van drainage (onderbemaling) op gang om het overtollige water af te voeren. Later werd het vervoer over water te ingewikkeld en daarmee te tijdrovend. Om die reden zijn ongeveer de helft van de sloten gedempt, smalle kwekerijen samengevoegd en ontsloten door nieuwe wegen. Toch wordt ook het Boskoop van nu nog gekenmerkt door de vele slootjes.

Structuurbepalend is de Gouwe en de haaks op deze rivier gelegen bebouwingslinten. Het vormt een netwerk van sloten en smalle grasland of sierteeltpercelen de belangrijkste structuurdrager. Dit vormt het slagenlandschap. Beeldbepalend hierin zijn de smalle, langgerekte percelen gescheiden door sloten. Bijzonder is het intensieve, kleinschalige gebruik als sierteeltgebied hetgeen de omgeving van Boskoop sterk doet afwijken van de rest van het Nederlandse veenweidegebied. In het gebied zijn verder nog restanten van vroegere houtakkers aanwezig die ooit dienst deden als erfafscheiding en als windscherm voor de sierteeltgewassen. Het grondgebruik is zeer gevarieerd door de grote diversiteit aan sierteeltproducten. De brede watergangen zijn visueel dominant in het relatief besloten sierteeltlandschap. Het landschapsbeeld wordt in toenemende mate beïnvloed door teeltondersteunende voorzieningen waaronder een steeds groter areaal staand glas. Doorzichten door de bebouwingslinten zijn schaars door deze voortdurende ruimtelijke verdichting. Verder zijn vrijwel alle oevers langs sierteeltpercelen verhard met hoge beschoeiingen.

Het gebied rond Boskoop wordt gekenmerkt door het netwerk van smalle, kleine percelen met een grote diversiteit aan beplanting en relatief brede kavel- en dwarssloten. Het oorspronkelijke landschap van de veenontginningen is hier volledig ingevuld door de boom- en heesterkwekerijen. Zo ontstond een uitgestrekt tuinderlandschap. Houtakkers zijn karakteristieke elementen in het landschap. Dichte lintbebouwingen zijn integraal onderdeel van het boomteeltgebied.

De richtlijnen voor het continueren van het karakter zijn:

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

2.3 Nieuwe situatie

De initiatiefnemers passen de Ruimte-voor-ruimte-regeling toe. De ruimte voor ruimte-regeling houdt in dat voor het saneren van 1.000 m² bedrijfsbebouwing, 5.000 m² kassen en/of 2,25 ha sierteeltgronden ter compensatie één woning van 750 m³ mag worden teruggebouwd. Als er meer wordt gesaneerd mogen er ook meerdere woningen worden gebouwd. Deze regeling zorgt er voor dat locaties waar (toekomstig) geen duurzame sierteelt meer mogelijk is kunnen worden gesaneerd en een nieuwe functie kunnen krijgen. Hierdoor

kan verpaupering worden voorkomen en vindt er ruimtelijke kwaliteitswinst plaats, bijvoorbeeld door resterende gronden als grasland in te richten en het oorspronkelijke veenweidelandschap te herstellen.

Het perceel Goudse Rijkweg 149 heeft een oppervlak van 3.305 m². Hierop staan een schuur van 80 m² en een kas van 335 m². Het sierteeltperceel aan de Goudse Rijkweg 151A is 2.135 m² groot. Op dit perceel is een schuur van 145 m² en een kas van 425 m² aanwezig. Tevens wordt een strook grond (ca. 800 m²) van het perceel Goudse Rijkweg 151B gesaneerd.

Door de sanering van deze percelen ontstaat in totaal 0,67 bouwcontingent voor een compensatiewoning.

Naast dit bouwcontingent wordt ook het bouwcontingent ingezet dat is ontstaan uit de sanering van de percelen aan de J.C. Hoogendoornlaan achter 35 en 35a en het Westeinde 2. Voor de sanering van deze percelen zijn eerder omgevingsvergunningen verleend. Van de locatie J.C. Hoogendoornlaan achter 35 en 35a is 2,58 bouwcontingent en van het Westeinde 2 is 3,68 bouwcontingent beschikbaar.

Van alle locaties is in totaal dus 6,93 contingent beschikbaar, zie ook onderstaande tabel.

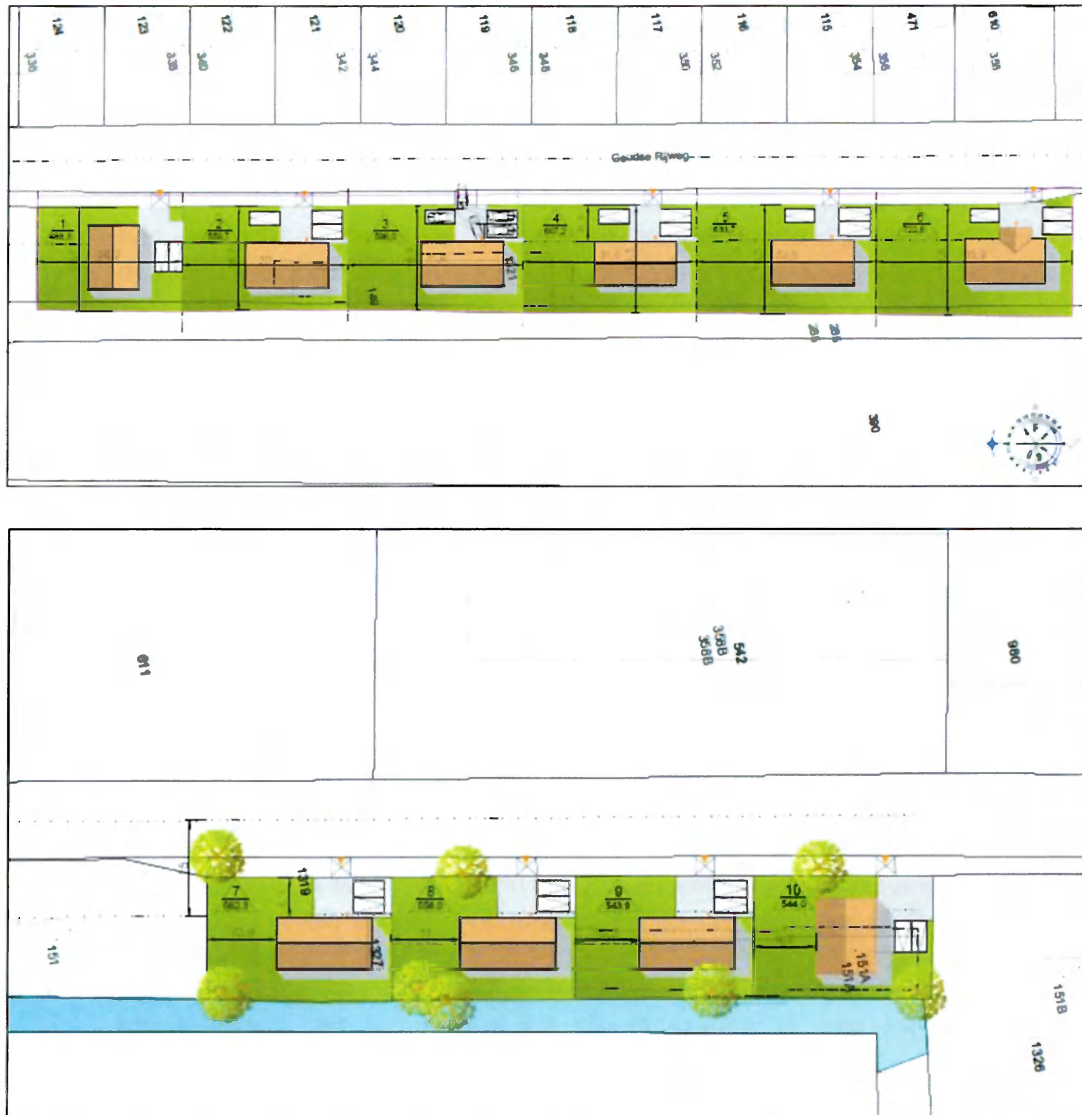
	Opp. gebouwen (factor 1.000 m ²)	Opp. kas (factor 5.000 m ²)	Opp. sierteeltgrond (factor 22.500 m ²)	Bouwcon- tingent
Goudse Rijkweg 149	80 m ²	335 m ²	3.305 m ²	0,30
Goudse Rijkweg 151A	145 m ²	425 m ²	2.135 m ²	0,33
Goudse Rijkweg 151B			800 m ²	0,04
J.C. Hoogendoorn-laan achter 35-35a				2,58
Westeinde 2				3,68
Totaal bouwcontingent				6,93

De percelen bieden ruimte aan 10 vrijstaande woningen. Er is voor gekozen om geen woningen met een standaardvolume van 750 m³ te bouwen, maar van 600 m³. Per woning van 600 m³ is naar verhouding 0,8 bouwcontingent nodig, in totaal dus 8 bouwcontingenten. Er is nu 6.93 bouwcontingent beschikbaar, waarmee 8 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het resterend benodigde bouwcontingent (1,07) wordt nog aangekocht. Wanneer dat resterende contingent is aangekocht kunnen ook de laatste twee woningen worden gebouwd.

Om het plan goed in te passen in de stedenbouwkundige structuur van het bestaande bebouwingslint is op de voormalige sierteeltpercelen gekozen voor een invulling met 10 vrijstaande woningen op een passende kavel. De kavels krijgen een oppervlak variërend tussen ca. 460 en 650 m². Dit oppervlak is vergelijkbaar met de woningen aan de overzijde van de weg, Goudse Rijkweg 326-356. Het volume is afgestemd op het beschikbare bouwcontingent en mag ten hoogste 600 m³ per woning bedragen. Het is daarbij wenselijk dat de woningen ietwat centraal op de kavels worden gepositioneerd en op enige afstand van de erfgronden. Hierdoor blijft lucht er ruimte bestaan tot de naastgelegen percelen. De woningen staan overwegend in de lengterichting van de rijbaan en het perceel. In de directe omgeving staat bebouwing soms ook haaks op de rijbaan. In het plan is gekozen voor enige afwisseling en daarom zijn enkele woningen haaks op de rijbaan gesitueerd. Voor de maatvoeringen van de woningen is aansluiting gezocht bij de huidige maatvoeringen in het buitengebied. De goot- en nokhoogte mogen ten hoogste 3 en 10 meter bedragen. De maatvoeringen van de bebouwing in de omgeving is verschillend. Het is daarom ook mogelijk

om lagere woningen te realiseren, bijvoorbeeld met een goot- en nokhoogte van 3 en 8 meter, en waarvan het uiterlijk verwijst naar typische sierteeltschuren.

Tot slot krijgt elke woning een aparte in- en uitrit op de rijbaan van de Goudse Rijweg. Het parkeren vindt plaats op het eigen erf. Hiervoor is ook voldoende ruimte op de kavel aanwezig.



Afbeelding schetsplan nieuwe woningen, boven Goudse Rijweg 149 en onder 151A

2.4 Ruimtelijke kwaliteit

De percelen binnen het plangebied liggen binnen het aangewezen boom- en sierteeltgebied van de Greenport regio Boskoop e.o. en buiten het bestaand dorpsgebied van Boskoop. De voormalige sierteeltpercelen zijn zowel in het provinciale als gemeentelijke beleid tevens aangewezen als 'transformatiegebied' en 'maatwerkgebied'.

In het plangebied zijn op dit moment overwegend nog bedrijfsopstallen en kweekgronden aanwezig. In totaal is 760 m² aan kassen en 225 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. De overige gronden zijn hoofdzakelijk in gebruik als kweekgrond. Hierdoor is het zicht op de

achterliggende sierteeltgronden al voor twee-derde van de lengte geblokkeerd. Daar waar er nog doorzicht aanwezig is wordt uitgekeken op de kas van het oostelijk gelegen sierteeltbedrijf. Hierdoor ontbreekt er een fraai zicht op de polder. Belangrijk is dat het geldende bestemmingsplan veel meer bedrijfsbebouwing toestaat dan nu aanwezig is. Op de twee percelen binnen het plangebied mag op elk maximaal 3.000 m² aan kassen worden opgericht. Dat zou er toe leiden dat de kassen over de gehele lengte van beide percelen een glazen front zouden kunnen vormen, waardoor het zicht vanaf de rijbaan naar de achtergelegen (sierteelt)percelen helemaal verloren zou gaan. Dat zou niet in lijn zijn met de ambities voor het 'transformatiegebied' en 'maatwerkgebied'.

In het bestemmingsplan van 2012 is aan het plangebied om bovengenoemde reden al de aanduiding 'voorkeurslocatie voor agrarische bedrijfswoningen' toegekend. Deze aanduiding maakt een invulling mogelijk met veel minder aaneengesloten bebouwing, een ruimere opzet en meer doorzicht. Vervolgens is er één woning gerealiseerd en centraal in deze zone een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hierna is geen concreet initiatief ontstaan voor het (her)bouwen van agrarische bedrijfswoningen, mogelijk mede door het introduceren van plattelandswoningen. De percelen zijn op langere termijn mede vanwege de geringe diepte en het te kleine oppervlak alsook de beperkingen door de aanwezigheid van de naastgelegen hoofdwatgang, ook niet meer goed bruikbaar voor intensieve sierteelt of schaalvergroting. Het is wenselijk om verval en verloedering van de percelen en opstallen te voorkomen en te zoeken naar een andere passende functie welke gerelateerd kan worden aan het boom- en sierteeltgebied. Daarom is onderzocht of meerdere beschikbare bouwcontingenten, die zijn ontstaan via de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling bij sierteeltbedrijven maar waarvoor geen of te weinig geschikte locaties beschikbaar zijn, hier zouden kunnen landen. De locatie is ruimtelijk gezien immers al geschikt bevonden voor de (bedrijfs)woningen en de percelen zijn door de aanwezigheid van bestaande bebouwing al deels geschikt voor bebouwing. Het plangebied krijgt hiermee een passende andere functie, maar is wel te relateren aan de boom- en sierteelt, met exact dezelfde invulling als in de situatie met bedrijfswoningen en waardoor veel meer doorzicht ontstaat dan in de huidige situatie met bedrijfsbebouwing (en aanvullende bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan). Tevens wordt hiermee voorkomen dat de compensatiewoningen op andere minder geschikte locaties moeten landen, zoals in of aan de rand van het sierteelt- of veenweidegebied. Dat gaat vaak nog meer ten kosten van de openheid van het landschap. Tevens dient daarbij in de (veen)polder vaak nieuwe infrastructuur of verharding te worden aangelegd en kavels bouwrijp te worden gemaakt. Bovendien sluit het plan aan op de invulling van de oostzijde van de Goudse Rijksweg ten zuiden van het Rijnveld met woningbouw.

Bij dit bestemmingsplan wordt ook het beschikbare bouwcontingent betrokken dat is ontstaan uit de sanering van de percelen aan het Westeinde 2 en de J.C. Hoogendoornlaan achter 35/35a. Voor de sanering van deze percelen is in 2020 en 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de toepassing van de Ruimte-voor-ruimteregeeling, waarbij enkel de bedrijven en de opstallen en kweekvelden zijn gesaneerd en het bouwcontingent is gereserveerd voor andere projecten.

Aan het Westeinde (achter) 2 zijn drie percelen gesaneerd, kadastraal bekend als Hazerswoude, sectie E, perceelnummers 2636, 2637, en 1871. Deze percelen hebben een oppervlak van in totaal ruim 8 hectaren (83.067 m²) en grenzen direct aan de westzijde van Hazerswoude-Dorp, gelegen op ruime afstand van het boom- en sierteeltgebied. De percelen maken onderdeel uit van de droogmakerij, dat overwegend is bestemd voor de akkerbouw. De gesaneerde percelen zijn bestemd voor 'sierteelt' met ruime mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing. Onder andere is het mogelijk om de ruim 8 hectaren in te richten als

kweekvelden en hierop 300 m² aan kassen te bouwen. Deze kassen zouden dan direct ten westen van de dorpsgrens kunnen worden gebouwd en dat zou een grote ruimtelijke impact kunnen hebben voor zowel de polder als de rand van het dorp. De overige percelen in de polder zijn namelijk overwegend bestemd voor de akkerbouw. Na de sanering zullen de gesaneerde percelen worden ingericht als grasland of worden gebruikt voor de akkerbouw. Hierdoor ontstaat een aaneengesloten akkerbouwgebied, waardoor een uniform beeld in de polder ontstaat, en wordt voorkomen dat er kassen grenzend aan het dorpsgebied kunnen worden gebouwd. Dit zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aan de J.C. Hoogendoornlaan achter 35/35 is een ruim en langgerekt sierteeltperceel gesaneerd, kadastraal bekend als Alphen aan den Rijn (APN) G 440. Het perceel heeft een oppervlak van 7,34 ha en ligt direct langs het Goudse Rijpad net buiten het aangewezen boom- en sierteeltgebied in een gebied dat is aangeduid als waardevol landschap. Op grond van de inventarisatiekaart van het geldende bestemmingsplan is het gebruik voor sierteelt toegestaan. Tot voor kort was het perceel dan ook in gebruik voor sierteelt en waren er diverse opstallen aanwezig, zoals een schuurtje van 120 m², folietunnels, windkeringen en schaduwhallen en was er veel verharding aanwezig. Het gebruik van het perceel voor sierteelt zorgde voor een vreemde uitloper in het landschap diep het open veenweidegebied in. De rest van dat deel van de polder, is namelijk overwegend in gebruik door veehouderijbedrijven met grasland en vormt daarmee een open veenweidegebied. Dit was ook duidelijk waarneembaar vanaf het Goudse Rijpad, zie afbeelding. Het ruime perceel is na de sanering ingericht als grasland, waarmee het waardevolle open veenweidegebied is hersteld en de Toegangse Wetering weer de grens vormt tussen het open veenweidegebied en het boom- en sierteeltgebied alsook van het polderpeilvak. Hierdoor is Polder Steekt weer duidelijk herkenbaar als veenweidegebied. Doordat het perceel tevens direct langs het Goudse Rijpad ligt is de overgang naar het veenweidegebied nu nog beter beleefbaar. Dit zorgt voor een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het realiseren van compensatiewoningen op deze locatie zou bovendien een grote negatieve ruimtelijke impact op het landschap betekenen.

Per saldo is derhalve door de sanering van de (mogelijkheden voor) sierteeltbedrijven op de twee percelen aan de Goudse Rijweg, aan het Westeinde 2 en aan de J.C. Hoogendoornlaan achter 35/35a sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst en is in lijn met zowel het provinciale als gemeentelijke beleid. Bovendien krijgen de percelen aan de Goudse Rijweg een andere passende bestemming, welke ook ten dienste staat aan het boom- en sierteeltgebied.



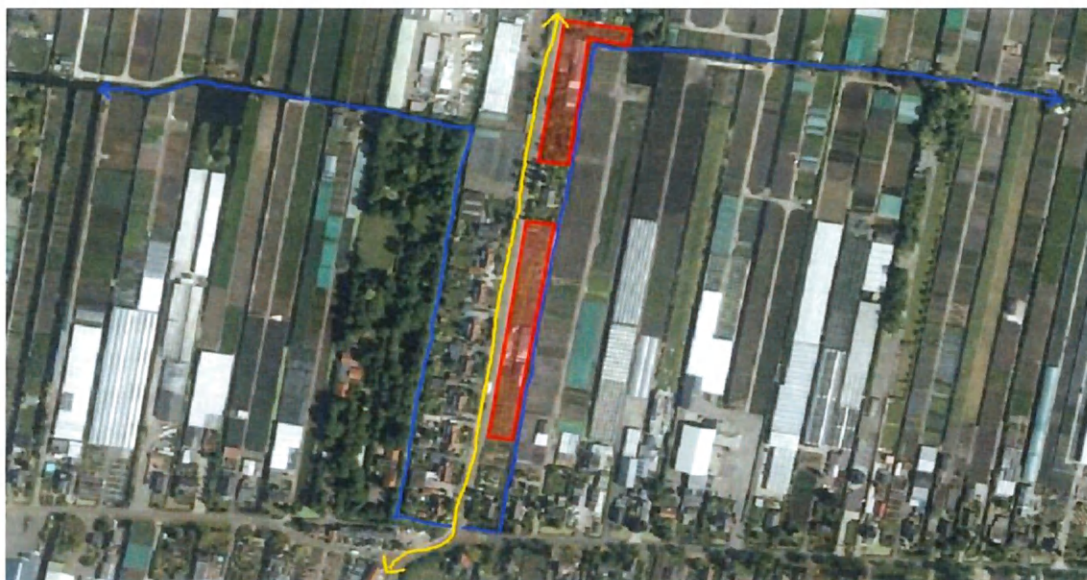
Afbeelding *zicht vanaf het Goudse Rijpad op het perceel J.C. Hoogendoornlaan achter 35/35a*

2.5 Beeldkwaliteit

Landschap

In het Gebiedsprofiel Boskoop is het gebied van de Greenport beschreven als een netwerk van smalle, langgerekte percelen met een grote hoeveelheid sloten. Dit landschap is ontstaan tijdens de zogenaamde cope-ontginningen. Vanaf de ontginningsassen zijn kavels uitgezet met een breedte van circa 115 meter. Voor de ontwatering zijn later extra sloten gegraven, waardoor sommige kavels nu nog slechts 30 meter breed zijn. Het oude deel is bijna volledig ingevuld door de boom- en heesterkwekerijen. Dicht bij het dorp zijn de sierteelt bedrijven kleinschaliger, de kavels minder diep, de sloten breder en komen er veel houtakkers voor. Verder van het dorp af is de structuur grootschaliger en heeft het gebied een minder besloten karakter. De percelen zijn er groter, de linten minder dicht bebouwd en er zijn bijna geen houtakkers. Door intensivering en herstructurering van de sierteelt worden percelen vergroot door sloten te dempen of te overkluizen. Daarnaast ontstaat er meer bebouwing. De gestelde ambities voor dit gebied komen op hoofdlijn neer op het mogelijk maken van duurzame bedrijfsvoering van de sierteelt met respect en behoud van de algemene landschappelijke waarden, zoals hierboven zijn benoemd, en de bijzondere kwaliteiten.

In de omgeving van het plangebied zijn twee belangrijke structuren aanwezig, te weten de Goudse Rijksweg en de hoofdwatgang evenwijdig aan de Goudse Rijksweg, zie afbeelding. De Goudse Rijksweg (voorheen Goudse Rijkpad) is de oorspronkelijke verbindingsweg tussen Gouda en Alphen aan den Rijn en de hoofdwatgang heeft een belangrijke waterfunctie. Kenmerkend voor deze watgang is dat deze de middensloot van de polder tussen De Insteek en het oostelijk deel van het Rijkneveld verbindt met de middensloot van de polder tussen De Halve Raak en het westelijk deel van het Rijkneveld. Hierdoor wordt het plangebied opgesloten tussen de Goudse Rijksweg en de hoofdwatgang. De hoofdwatgang vormt daarmee tevens een logische grens tussen het plangebied en het naastgelegen sierteeltgebied. Vanaf het Rijkneveld kan men in noordelijk richting deze sloot uitkijken en is de sloot beleefbaar vanaf de openbare weg.



Afbeelding luchtfoto met hoofdwatgang (blauw), Goudse Rijksweg (geel) en plangebied (rood)

De zone tussen de Goudse Rijksweg en de oostelijk gelegen hoofdwatgang is smal en nog in gebruik voor de sierteelt. Het plangebied ligt in deze zone. Tussen de bestaande bebouwing en begroeiing door is er zicht op de achtergelegen sierteeltbedrijven en -percelen. Langs de westzijde van de Goudse Rijksweg is – vermoedelijk in de jaren '30 – een rijtje woningen

gebouwd. Dit rijtje is een onderdeel geworden van het dorpsgebied van Boskoop. Dergelijke rijtjes woningen komen ook op andere plekken in het sierteeltgebied voor.

Op grond van de provinciale kwaliteitskaart zijn de volgende richtpunten het meest relevant:

- Linten blijven linten: Aan de Goudse Rijkweg is sprake van een asymmetrisch lint met een asymmetrische opbouw, met aan de westzijde een verdicht lint en aan de oostzijde verspreid liggende bebouwing met grote tussenruimten. Ambitie is hier om het asymmetrische karakter van het lint te behouden.
- Water als structuurdrager: Het gaat over een beleefbaar waterstelsel, het vrijhouden van het zicht vanaf de linten over de hoofdwatgangen en waar mogelijk het toegankelijk maken van de oevers en het bevaarbaar maken en houden van de hoofdwatgangen (geen ruimte voor verdichting en privatisering).

Planspecifiek

Het plan voor het realiseren van 10 woningen geeft een passende andere functie aan de zone langs de Goudse Rijkweg, waar op grond van het geldende bestemmingsplan de herbouw van bedrijfswoningen is toegestaan. Ruimtelijk gezien is er sprake van eenzelfde invulling, welke ook goed in het landschap kan worden ingepast. Het plan sluit daarmee aan op het gemeentelijke en provinciale ruimtelijk beleid voor maatwerk- en transformatiegebieden. Met het realiseren van de woningen wordt het lint van de Goudse Rijkweg versterkt en de hoofdwatgang als structuurdrager geborgd.

Bij de planontwikkeling is het bestaande landschap en stedenbouwkundige karakter als uitgangspunt gehanteerd. De huidige structuur van de percelen in het plangebied blijven daarom bij planuitwerking behouden en worden niet aangepast. De hoofdwatgang naast het plangebied is vanaf de Goudse Rijkweg niet beleefbaar doordat deze op het zelfde niveau liggen en afstand tot de weg te groot is. De hoofdwatgang kan even verderop vanaf de rijbaan van het Rijnveld wel worden ervaren. Hier bestaat namelijk een fraai zicht in lengterichting van de hoofdwatgang. Om het karakter en de functie van de hoofdwatgang te beschermen is het van belang dat er geen stijgers in of over de hoofdwatgang geplaatst worden. Ter bescherming ervan mag in het plangebied wel het onderste deel van de beschoeiing worden behouden.

Om de asymmetrische opbouw van dit deel van de Goudse Rijkweg te behouden, maar ook vanwege de beperkte diepte van het plangebied, is bij de opzet gekozen voor overwegend rechthoekige, ondiepe woningen in de lengterichting, voorzien van regelmatige doorzichten. De doorzichten zorgen ervoor dat het achterliggende sierteeltgebied ervaren kan worden.

Het is tevens wenselijk dat de typische Boskoopse identiteit te behouden en waar mogelijk te versterken. Op de percelen in het sierteeltgebied is doorgaans sprake van hoofdgebouwen langs de rijbaan en wat ook de belangrijkste ontsluitingsroute is. Dit kunnen bedrijfswoningen, bijbehorend kantoor en de distributieloodsen zijn. Vaak liggen daarachter kassen met daar rondom heen de kweekvelden. Daarom is er voor gekozen om de woningen centraal op de kavels te plaatsen op enige afstand van de erfgronden.

Van belang is dat de hoogtematen van de nieuwe woningen aansluiten bij de (bedrijfs)woningen in de omgeving en dat de situering van de bebouwing in de omgeving verschillend is. De woningen staan overwegend in de lengterichting van de rijbaan en het perceel, gesitueerd, maar vanwege de gewenste afwisseling mogen deze ook haaks op de rijbaan worden gebouwd. De nieuwe woningen bestaan uit ten hoogste één bouwlaag met een (riante) kap. De goot- en nokhoogte mogen ten hoogste 3 en 10 meter bedragen. Ook in de bouwhoogte is afwisseling dus mogelijk. Daarnaast krijgen de woningen subtiële

hoogteaccenten, bijvoorbeeld in de vorm van dakkapellen die als een breder glasvlak doorgetrokken kunnen worden in de gevel. Ook de buitenste hoeken van de woningen kunnen geaccentueerd worden door een breder raam dat bijvoorbeeld de hoek omgaat.

Niet alleen de stedenbouwkundige aspecten bepalen of een nieuwe woning goed aansluit bij de beoogde beeldkwaliteit van het betreffende bebouwingslint, maar ook de architectuur en het kleur- en materiaal gebruik. Voor het plan is daarom ook een schetsplan opgesteld met daarin inspiratie- en sfeerbeelden. Hierbij is vooral aangesloten bij het landelijke karakter en typische sierteeltbebouwing. Zo kan een woning worden uitgevoerd met een rieten dak of een dak met donkere kleur, zoals leisteen, pannen of metaal. Voor een meer modern uiterlijk kan de woning ook worden voorzien van grotere glaspartijen en het laten doorlopen van de kap.

Daarnaast is ook de terreininrichting van belang. De percelen grenzen aan een weg waar kenmerkende laanbeplanting in de vorm van bomen aanwezig is. Om dat karakter te behouden is het wenselijk om de erven tussen de woningen en de rijbaan te voorzien van hoogwaardige beplanting. Denk hierbij aan bijvoorbeeld groene terreinafscheidingen met hagen van beplanting. Het is belangrijk dat om de erven niet helemaal af te schermen, waardoor er vanaf de rijbaan helemaal geen zicht meer is op de percelen en bebouwing. Daarom mogen hagen langs de weg maximaal voor de helft tot 2 meter hoog zijn. De andere helft moet laag blijven en mag niet hoger zijn dan het huidige spijlenhek van 1,25 meter. Daarentegen mogen de groene erfafscheidingen op de zijdelingse erfgrenzen wel wat hoger zijn.

Om de percelen zo goed als mogelijk landschappelijk in te passen is het wenselijk om gebruik te maken van gebiedseigen beplanting, zoals hagen van Beuk (*Fagus*) of Haagbeuk (*Carpinus*), maar ook hoogwaardige groenblijvende hagen, zoals Laurierkers (*Prunus laurocerasus*) Venijnboom (*Taxus*) of Olijfwilg (*Elaeagnus*) of Klimop haagelementen (*Hedera*), zijn mogelijk. Bij eventuele hogere accenten kan worden gewerkt met soorten zoals een Eik (bijv. Moerasedik *Quercus palustris*), Els (*Alnus*), Krentenboompje (*Amelanchier*) of Es (*Fraxinus*). Bijvoorbeeld bij de inritten, waardoor de parkeerplaatsen minder de aandacht trekken en waarbij de bomen mogelijk zelfs het laankarakter van de weg ondersteunen. De tuinen bij de woningen bestaan bij voorkeur uit plaatselijk lagere beplanting of gazon. Wanneer verharding wordt aangebracht kan gewerkt worden met duurzame en hoogwaardige materialen zoals grind en gebakken klinkers.



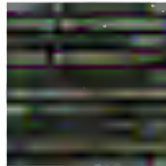
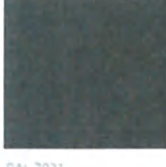
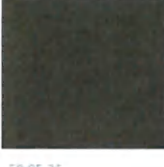
Afbeelding inspiratiebeeld landelijk en modern landelijk



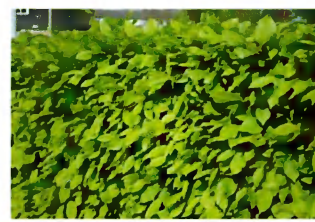
Afbeelding inspiratiebeeld schuurwoning



Afbeelding sfeerbeelden

LAK			
	wit	antraciet holle pan	antraciet vlakke pan
METSELWERK			
	lichtbruin blond	rood gemeleerd	donkerbruin gemeleerd
HOUTEN GEVLIEBEL			
	frake bartode of gelijke breedtes	frake antraciet/zwart	
SCHILDWERK			
	RAL 7021	EO 05 25	RAL 9002

Afbeelding materialen-kleuren combinaties



Afbeelding soorten beplanting

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020 en bevat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de volgende generaties.

De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht opgenomen van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

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 in werking getreden en is daarna een aantal maal gewijzigd.

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, begrenzings- 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 tot elf woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op twee percelen, waarop op het ene perceel 4 nieuwe woningen en op het andere perceel 6 nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt met behulp van bouwcontingent dat is ontstaan uit de sanering van diverse individuele sierteeltpercelen. Er is in die zin dus sprake van individuele ontwikkelingen, die vanwege de aard en ligging zijn gecombineerd tot één bestemmingsplanprocedure. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zodat er geen laddertoets hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de rijksbelangen.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsbeleid

Op 20 februari 2019 is het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland vastgesteld en nadien zijn enkele herzieningen vastgesteld. Dit Omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving en bestaat uit twee kader stellende instrumenten, de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. In de programma's is beschreven hoe de provincie haar beleid wilt realiseren.

Met het omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft de provincie richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de maatschappelijke en provinciale opgaven.

Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie vervangt de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de volgende (wettelijke verplichte) (beleids)visies: Duurzaamheid en Milieu, Cultureel Erfgoed en Basisvoorzieningen Cultuur, regionale economie en energie, Groen en het Programma Groen. Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet.

De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- de introdactie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing, dat een uitnodigend perspectief bevat en geen eindbeeld, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven;
- een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;