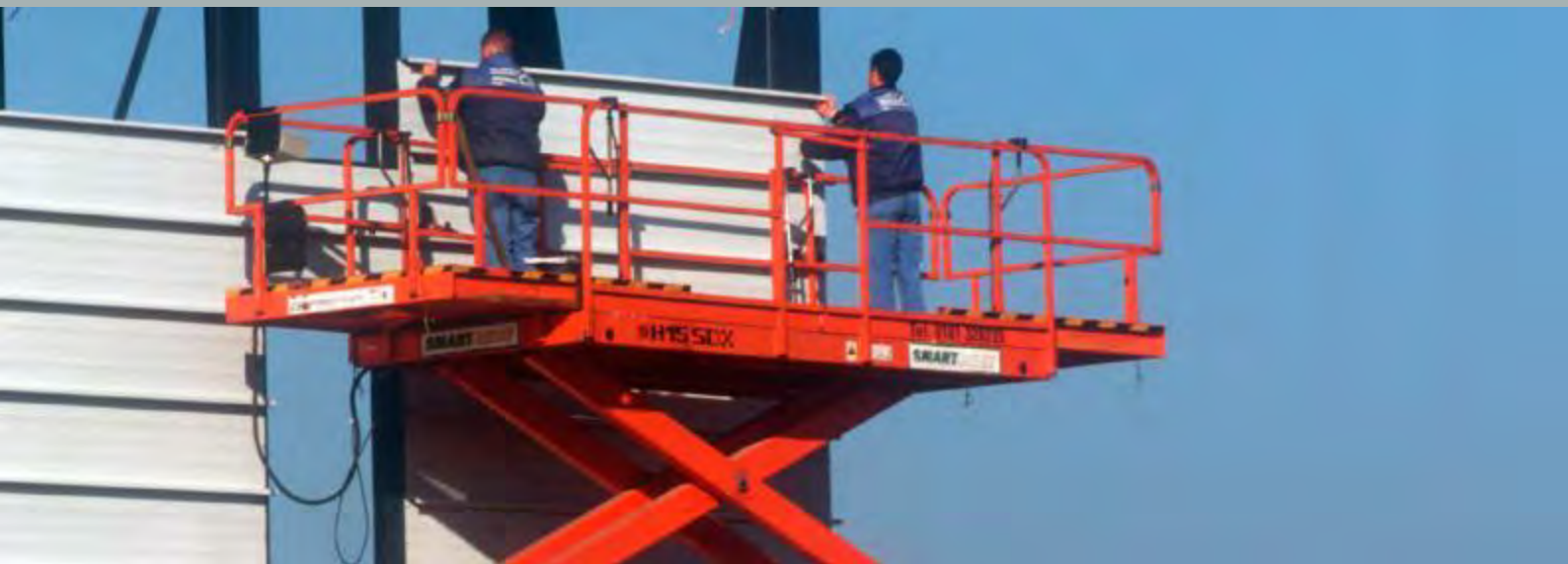


Ruimtelijke onderbouwing
Randenburgseweg 32 te Reeuwijk
(en Zuidwijk 70 te Boskoop)

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Concept



Ruimtelijke onderbouwing Randenburgseweg 32 te Reeuwijk (en Zuidwijk 70 te Boskoop)

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Concept

Rapportnummer:	P00753
Datum:	21 december 2020
Opdrachtgever:	Handels- en loonbedrijf J. van den Uijl
Projectteam BRO:	JR, MvD, SvdS, BR, RG
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 2
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de clustering van bedrijfsfuncties en legalisering van recreatielandjes bij handels- en loonbedrijf Den Uijl BV aan de Randenburgseweg 32 te Reeuwijk

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



Inhoudsopgave	pagina
1. AANLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Huidige situatie: vigerende bestemmingsplannen	8
2.2.1 Vigerend bestemmingsplan	8
2.2.2 Bestemmingsplan versus huidige gebruik	8
2.3 Nieuwe situatie: gewenst toekomstbeeld	10
3. PLANVERANTWOORDING: STEDENBOUW & LANDSCHAP	14
3.1 Gebiedsprofiel 'Boskoop' (2014)	14
3.2 Landschapsvisie Zuidwijk	15
3.3 Recreatieve versterking versus sierteelt	17
3.4 Inrichtingsmaatregelen	19
4. PLANVERANTWOORDING: BELEID & TRENDS	21
4.1 Rijksbeleid	21
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	21
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	22
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
4.2 Provinciaal beleid	24
4.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland	24
4.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland	24
4.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland	28
4.2.4 Verzamelherziening Omgevingsbeleid 2020 (nog in procedure)	30
4.3 Trends en beleid recreatielandjes	30
4.3.1 Consumententrends	30
4.3.2 Beleid	31
5. OMGEVINGSASPECTEN	34
5.1 Verkeer en parkeren	34
5.2 Geluid	34

5.2.1 Toetsingskader	34
5.2.2 Onderzoek	35
5.2.3 Conclusie	36
5.3 Luchtkwaliteit	36
5.4 Bedrijven en milieuzonering	38
5.4.1 Toetsingskader	38
5.4.2 Locatie	38
5.4.3 Conclusie	42
5.5 Externe veiligheid	42
5.5.1 Toetsingskader	42
5.5.2 Plangebied	43
5.5.3 Conclusie	43
5.6 Ecologie	44
5.6.1 Toetsingskader	44
5.6.2 Onderzoek	45
5.6.3 Conclusie	46
5.7 Bodem	47
5.7.1 Toetsingskader	47
5.7.2 Onderzoek	47
5.7.3 Conclusie	48
5.8 Water	48
5.8.1 Toetsingskader	48
5.8.2 Conclusie	50
5.9 Archeologie	50
5.9.1 Toetsingskader	50
5.9.2 Onderzoek	51
5.9.3 Conclusie	52
5.10 Cultuurhistorie	52
5.10.1 Toetsingskader	52
5.10.2 Onderzoek	52
5.10.3 Conclusie	53
5.11 Conventionele explosieven	53
5.12 Milieueffectenrapportage	53
6. UITVOERBAARHEID	55
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.2.1 Vooroverleg	55
6.2.2 Inspraak en omgevingsdialoog	56
6.2.3 Vaststellingsprocedure	57

BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Quickscan en flora en fauna

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

1. AANLEIDING

1.1 Aanleiding

Het huidige gebruik van de percelen Randenburgseweg 32 (en Zuidwijk 70) is niet geheel in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Zo zijn er recreatieve functies op bedrijfsbestemmingen aanwezig en bedrijfsmatige functies (met name hout- en machineopslag) op gronden waarop een agrarisch gebruik (sierteelt) is toegestaan. Door Visser & Wijtman is een globale transformatievisie opgesteld waarin op hoofdlijnen het beoogde toekomstbeeld is gepresenteerd.

Dit toekomstbeeld voorziet onder andere in:

- Bestendigen en planologisch verankeren van het areaal aan recreatieve functies;
- Aanbrengen demarcaties in bestemmingen/aanduidingen zodat er tussen individuele functies onderling sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening';
- Aanleggen nieuw water en groen;
- Zoneren bedrijfslocaties, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om voor de houtopslag gebouwde voorzieningen te kunnen bouwen;
- In overeenstemming brengen van het planologische regime met het huidige gebruik voor de onderdelen waarvan het feitelijke gebruik in de toekomst niet wijzigt.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plan- en exploitatiegebied.
Blauw: gemeente Alphen aan den Rijn perceel C 498.
Geel: gemeente Bodegraven-Reeuwijk percelen A 1285 en 1786

Het totale plangebied waarop de gebiedsontwikkeling uiteindelijk betrekking heeft (zie figuur 1) ligt gedeeltelijk in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (Reeuwijk) en gedeeltelijk in de gemeente Alphen aan den Rijn (Boskoop). Er zijn met beide gemeentes verkennende gesprekken gevoerd en beide gemeentes hebben aangegeven aanknopingspunten te zien om aan de plannen medewerking te verlenen.

De juridisch-planologische verankering van de nieuwe bestemmingen binnen het gebied, gebeurt individueel per gemeente. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als verantwoording van de keuzes en bestemmingslegging voor het gedeelte van het ontwikkelingsgebied dat op het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is gelegen en spitst zicht daarop toe. Dit betreft de twee zuidelijke, geel omlijnde percelen. Daar waar het relevant is een doorkijk te geven naar de totale gebiedsontwikkeling, is dat in de tekst vermeld.

1.2 Leeswijzer

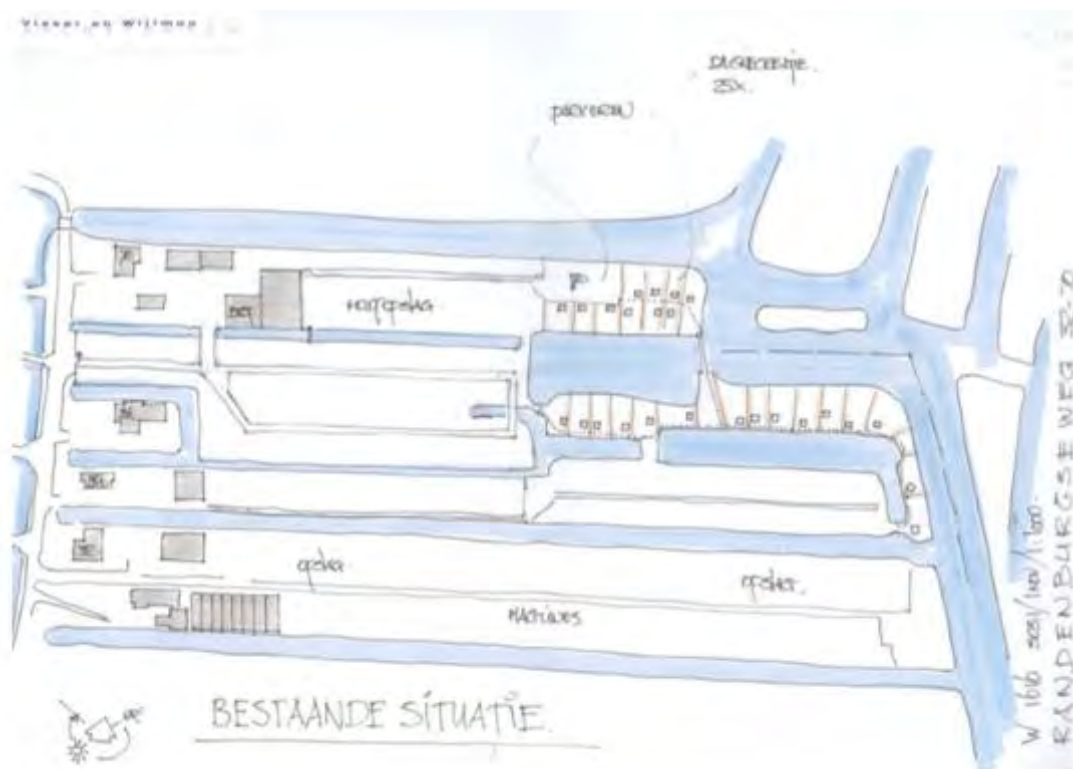
Hoofdstuk 2 beschrijft de concrete voornemens van het bedrijf voor de nabije toekomst. In de hoofdstukken 3 t/m 5 geven we op de hoofdpunten aan in hoeverre te ontwikkeling ruimtelijk-landschappelijk, beleidsmatig, programmatisch en qua milieu- en omgevingsaspecten aanvaardbaar kan worden geacht. Nadrukkelijk dient vermeld te worden dat in onderhavige onderbouwing is gekeken naar de planologische haalbaarheid en inpasbaarheid maar dat er nog geen nadere onderzoeken zijn uitgevoerd om de milieukundige haalbaarheid onomstotelijk vast te stellen. Er kan daarom nog niet voor alle relevantie (milieu)aspecten een (sluitende) conclusie worden getrokken, maar er is wel een duidelijke indicatie te geven. Nader onderzoek vindt – daar waar noodzakelijk – plaats lopende de ruimtelijke (voorbereidings)procedure. In hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van het voornemen kort beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Handels- en Loonbedrijf J. den Uijl is gevestigd op de locaties Zuidwijk 70 te Boskoop en Randenburgseweg 32 te Reeuwijk alsmede op de locatie Boskoopseweg 6 te Boskoop. De hoofdactiviteiten van het bedrijf bestaan uit handel in hout en verwerking van grond. Op de locatie aan de Boskoopseweg 6 bevindt zich de grondbank en op de locaties aan de Zuidwijk en Randenburgseweg is de hout-handel gevestigd. De locatie Zuidwijk 70 staat kadastraal bekend als gemeente Boskoop, sectie C, nummer 498 en gemeente Reeuwijk, sectie A, nummer 1285. De totale grootte van deze locatie is circa 3,5 ha, waarvan ca. 1,8 ha op het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk ligt.

Handels- en Loonbedrijf J. den Uijl beschikt over een grote voorraad hardhout/naaldhout voor hoveniers en particulieren (verkoop van de ter plaatse geproduceerde goederen aan particulieren is ondergeschikt aan de reguliere bedrijfsvoering) alsmede voor de grond-, weg- en waterbouw-sector. Op het perceel Randenburgseweg 32 (buiten plangebied gelegen) is een bedrijfswoning aanwezig en daarachter bevindt zich in de huidige situatie opslag van materiaal en materieel. Op het perceel Zuidwijk 70 is eveneens een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken aanwezig en daarachter bevinden zich de gebouwen waarin de houtopslag en -bewerking plaatsvindt. Ten zuiden van de houtopslag bevinden zich de restanten van een sierteeltbedrijf.



Figuur 2. Bestaande situatie (Bron: Visser en Wijtman, 1 november 2016)

Achter op het perceel Zuidwijk 70 en achter de woning Randenburgseweg 36, op het kadastraal perceel sectie A nr. 1285, worden sinds ruim 50 jaar recreatielandjes verhuurd. Er zijn op dit moment 25 landjes voor de verhuur in gebruik. Deze landjes variëren in oppervlakte van circa 150 tot 350 m² en op elk landje is een tuinhuisje voor opslag aanwezig. De landjes zijn bedoeld voor dagrecreatie en er vindt geen nachtverblijf plaats. Huurders kunnen het landje gebruiken als rustplaats, visplaats, moestuin, speelterrein en/of aanlegplaats voor een bootje.



Figuur 3. Luchtfoto waarin de gebruikssituatie van de percelen staat aangegeven.



Figuur 4. Eigendommen J. den Uijl.

2.2 Huidige situatie: vigerende bestemmingsplannen

2.2.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Randenburg' van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Binnen dit bestemmingsplan is een deel van de locatie Zuidwijk 70 (kadastraal perceel nr. 1285) bestemd als 'Water' en 'Agrarisch – Sierteelt' met de functieaanduiding 'opslag' voor het meest westelijke deel (zie onderstaande figuur). Daarnaast gelden voor delen van de percelen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad'.

De bestemming 'Agrarisch - Sierteelt' voorziet in de exploitatie van sierteeltbedrijven. Binnen de bestemming zijn kassen tot een maximaal oppervlak van 3.000 m² en overige gebouwen en overkappingen tot een maximaal oppervlak van 1.500 m² toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is tevens opslag ten behoeve van een houthandel toegestaan, waarbij de opslag van de houtsoort Angelim Vermelho alsmede bewerkt en/of geïmpregneerd hout niet toegestaan is.

In het zuiden van kavel A 1278 loopt een strook met de bestemming 'Waarde – Archeologie'. Wanneer er gebouwd wordt op deze grond dient er een archeologisch rapport opgeteld te worden waarbij wordt overlegd dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad. Een archeologische rapportage is echter niet nodig wanneer het bouwwerk een kleiner oppervlak heeft dan 100 m² en de graafwerkzaamheden niet dieper gaan dan 50 cm.



Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Randenburg', afwijkingsgebied rood omlijnd.

2.2.2 Bestemmingsplan versus huidige gebruik

In paragraaf 2.1 is beschreven waarvoor de gronden van de locaties Zuidwijk 70 en Randenburgseweg (achter nr. 36) in de huidige situatie in gebruik zijn. Wanneer dit vergeleken wordt met de kaders

van de vigerende bestemmingsplannen dan blijkt dat deze niet in overeenstemming zijn. Het voornaamste verschil is dat de recreatielandjes die reeds circa 50 jaar op de locatie aanwezig zijn niet als dusdanig zijn bestemd. Daarnaast vinden er bedrijfsmatige functies plaats op gronden die bestemd zijn voor agrarisch gebruik (sierteelt).

2.3 Nieuwe situatie: gewenst toekomstbeeld

Zoals uit een vergelijking tussen de huidige gebruikssituatie (paragraaf 2.1) en de planologische situatie (paragraaf 2.2) blijkt, is het huidige gebruik van de planlocatie niet geheel in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Zo zijn er recreatieve functies op bedrijfsbestemmingen aanwezig en bedrijfsmatige functies (met name hout- en machineopslag) op gronden waarop een agrarisch gebruik (sierteelt) is toegestaan.

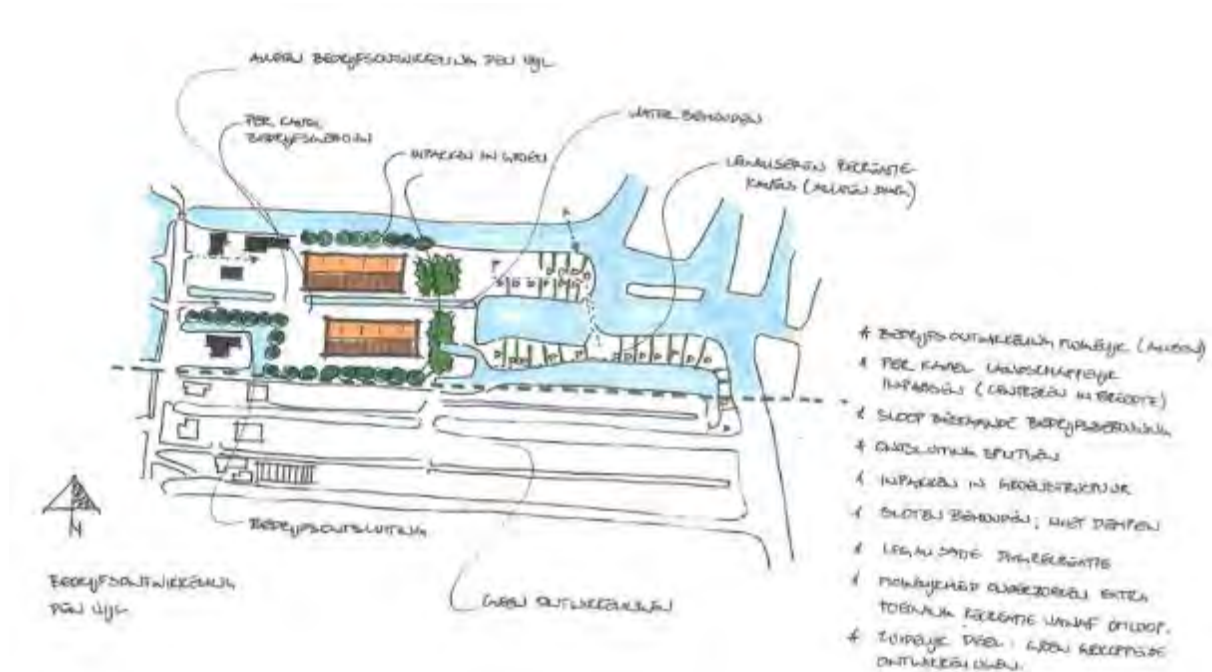
Verder bestaat er vanuit de houthandel de nadrukkelijke wens voor een uitbreiding van de opslagcapaciteit van hout en het meer kunnen clusteren van bedrijfsactiviteiten, die nu verspreid over de locaties Randenburgseweg 32 en Zuidwijk 70 plaatsvinden. Gedacht wordt aan het toevoegen van een tweetal opslaggebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 2.400 m² bvo. Daarnaast biedt de locatie kansen om op een landschappelijk verantwoorde wijze de recreatielandjes beter in te passen in het gebied en af te scheiden van de beoogde uitbreiding van de houthandel.

Door Visser & Wijtman is een globale transformatievisie opgesteld waarin op hoofdlijnen het beoogde toekomstbeeld is gepresenteerd. Dit toekomstbeeld voorziet onder andere in:

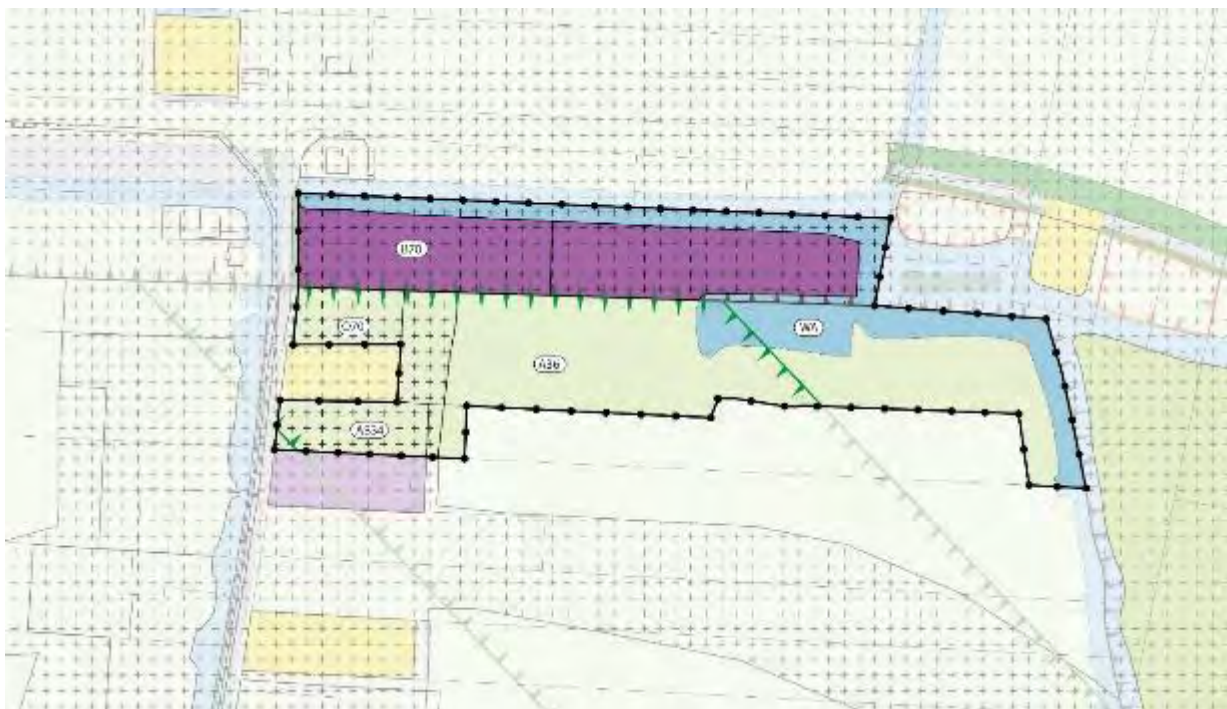
- Bestendigen van het areaal aan recreatieve functies (R70)¹;
- Scheiden ontsluiting van de recreatielandjes (OR) en het bedrijf (OB);
- Behouden kenmerkende parcellering en stroken / slootjes;
- Centreren bedrijfslocatie, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om voor de groeiende behoefte aan houtopslag gebouwde voorzieningen te kunnen bouwen. In totaal komt er op de bedrijfslocatie Zuidwijk 70 circa 3.600 m² aan bedrijfsbestemming te vervallen ten behoeve van een recreatiebestemming. Deze oppervlakte wordt opnieuw geclusterd aan de Zuidwijk 70 (perceel sectie A, 1285) waar wordt voorzien in een aangepast bestemmingsvlak voor de bedrijfsbestemming van de houthandel (B70).
- In overeenstemming brengen van het planologische regime met het huidige gebruik voor de onderdelen waarvan het feitelijke gebruik in de toekomst niet wijzigt (R70);
- Aanbrengen demarcaties in bestemmingen/aanduidingen zodat er tussen individuele functies onderling sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Gekozen is voor:
 - een bedrijfsbestemming voor de gronden waarop de houthandel voorzien is (B70), inclusief de inrit naar de parkeervoorzieningen van de recreatielandjes (RO, gelegen op het grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn) en de toekomstige bedrijfsinrit (OB) en handhaving van een specifieke aanduiding voor de opslag houthandel ten zuiden van het bedrijf perceel (BO70). Tussen de woningen en de houthandel dient op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een afstand van tenminste 30-50 meter (afhankelijk van of wordt uitgegaan van een gemengd gebied of een rustige woonwijk) aanwezig te zijn. Dit lijkt niet in alle gevallen gehandhaafd en dus dient uit akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat alsnog (eventueel via te borgen geluidwerende maatregelen of voorzieningen) voldaan wordt;
 - een recreatiebestemming voor de gronden waarop de huidige situatie recreatielandjes aanwezig zijn (R70);
 - een waterbestemming (WA) ter plaatse van het huidige (structurele) water;

¹ De letter-cijfer codes verwijzen naar de afbeeldingen 7 en 8 en bijbehorende tabel)

- Met bovenstaande ontwikkelingen wordt de kans gegrepen om het geheel landschappelijk te versterken door accentueren van de duidelijke scheiding van functies en het landschappelijke inpassen van het bedrijf.



Figuur 6. Beoogd toekomstbeeld (bron: Visser en Wijtman, 22 maart 2019).



Figuur 7. Vigerende bestemmingen plangebied en omgeving.

De hiervoor beschreven ontwikkelingswens past niet binnen de kaders van de geldende bestemmingsplannen.

Derhalve dient er een procedure te worden doorlopen waarbij een nieuw planologisch-juridisch regime voor de gehele locatie wordt vastgesteld. In onderstaande figuur is het beoogde toekomstbeeld en de voorgestelde bestemmingen en aanduidingen voor de totale gebiedsontwikkeling, onderverdeeld in de individuele deellocaties voor de beide gemeentes weergegeven (figuur 7). De tabel geeft aan welke mutaties in bestemmingen er plaatsvinden. De belangrijkste zijn:

- De bestaande bedrijfsbestemming voor de houthandel aan de Zuidwijk 70 (B70)² verandert van vorm. De bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning (W70). Per saldo neemt ter plaatse het oppervlak bedrijfsbestemming voor de houthandel met circa 5.700 m² toe.
- Tussen Zuidwijk 70 en de Randenburgseweg 36 ligt op grond van het vigerende bestemmingsplan een vlak van 1.517 m² met aanduiding 'opslag' (BO70), bedoeld voor de opslag van hout. Dit vlak wordt beperkt uitgebreid met 485 m².
- De bedrijfswoningen worden zoveel mogelijk omgezet naar reguliere woningen (W70).
- Er vindt een herbestemming naar 'Recreatie' (R70) plaats op die delen waar in de huidige situatie sprake is van een recreatief gebruik en waar transformatie naar deze functie conform gemeentelijk en provinciaal beleid als beleidspassend wordt gezien. Het betreft dus geen uitbreiding.



Figuur 8. Balans bestemmingen toekomstige situatie.

Zwarte contour = totale gebiedsontwikkeling

Rode contour = deellocatie Bodegraven - Reeuwijk

² De letter-cijfer codes verwijzen naar de afbeeldingen 7, 8 en 9 en bijbehorende tabellen)

Bestemmingenbalans totale gebiedsontwikkeling

Bestemming	Huidig opp. in m ²	Nr.	Toekomstig opp. in m ²	Nr.	Vershil in m ²
Wonen	0		3.152	W70/W34	+ 3.152
Bedrijf (houthandel)	9.488	B70	10.832	B70	+ 1.203
Agrarisch sierteelt (opslag hout)	1.517	O70	2.002	BO70	+ 485
Agrarisch sierteelt (zonder bouwvlak)	14.220	A36	--//----		-14.220
Water	6.855	WA	8.962	WA	+ 2.107
Recreatie	--//----		8.979	R70	+ 8.979
Agrarisch bouwvlak	1.846	AB34	--//----		-1.846

Afbeelding 9: Beoogde toekomstige bestemmingen en tabel met mutaties in bestemmingen. De letter-cijfercombinaties per (deel)bestemming of aanduiding corresponderen met de letter-cijfercombinaties op de afbeeldingen 2.7 en 2.8.

Bestemmingenbalans deellootatie Bodegraven-Reeuwijk

Bestemming	Huidig opp. in m ²	Nr.	Toekomstig opp. in m ²	Nr.	Vershil in m ²
Bedrijf (houthandel)	0		5.636	B70	+ 5.636
Agrarisch sierteelt (opslag hout)	1.517	O70	2.002	BO70	+ 485
Agrarisch sierteelt (zonder bouwvlak)	14.220	A36	--//----		- 14.220
Water	3.764	WA	5.872	WA	+2.108
Recreatie	--//----		5.518	R70	+5.518
Agrarisch bouwvlak	1.846	AB34	--//----		-1.846
Wonen	--//----		2.320	W34	+2.320

Afbeelding 10: Beoogde toekomstige bestemmingen en tabel met mutaties in bestemmingen. De letter-cijfercombinaties per (deel)bestemming of aanduiding corresponderen met de letter-cijfercombinaties op de afbeeldingen 7 en 8.

De figuren 7 en 8 vatten het verschil tussen de bestaande en toekomstige planologische situatie het meest overzichtelijk samen, en tonen het verschil tussen de gehele gebiedsontwikkeling en welk deel daarvan in de gemeente Bodegraven – Reeuwijk ligt. Zoals te zien, is kan voor het plangebied gelegen in Bodegraven – Reeuwijk worden gesteld dat de bestemming ‘Agrarisch – Sierteelt’ in het oosten wordt verruild voor de bestemming ‘Recreatie’, ter plaatse van Randenburgseweg 34 wordt verruild voor de bestemming ‘Wonen’ en in het westen wordt verruild voor de bestemming ‘Bedrijf’.

3. PLANVERANTWOORDING: STEDENBOUW & LANDSCHAP

Het plangebied is gelegen in de polder Bloemendaal, een gebied dat wordt omschreven als een klassieke Hollandse veenontginning, met kavels van min of meer gelijke omvang dwars op de hoogtelijnen³. Deze “Cope” ontginningen kenmerken zich door voornamelijk agrarisch gebruik, afgewisseld met sierteelt, tuinbouw en recreatieve activiteiten. Alle (hoofd)bebouwing is gesitueerd langs de hoofdzakelijk noord-zuid gerichte linten. De landschappelijke karakteristiek wordt bepaald door de landschappelijke openheid en de typische kenmerken van sierteelt in het veenweidegebied.

3.1 Gebiedsprofiel ‘Boskoop’ (2014)

De provincie Zuid-Holland heeft zestien gebiedsprofielen opgesteld samen met gemeenten, waterschappen en maatschappelijke partners waarin richting wordt gegeven aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit. De gebiedsprofielen geven een overzicht van landschappelijke waarden en ambities waar met een nieuwe ruimtelijke ingreep rekening mee moet worden gehouden. Het gebiedsprofiel is een regionale uitwerking van de provinciale kwaliteitskaart uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het provinciale gebiedsprofiel waartoe het plangebied behoort is ‘Boskoop’ en beschrijft de ruimtelijke opbouw en de kwaliteiten van de Greenportregio Boskoop⁴. Verschillende thematische kaarten illustreren de karakteristieken en ambities in het gebied. Op basis van de ambities en karakteristieken van het gebiedsprofiel zijn de volgende zaken van belang voor de planuitwerking. Dit gebiedsprofiel is mede gebaseerd op de Landschapsvisie Zuidwijk uit 2011, vastgesteld d.d. 26 januari 2012 (zie onder kopje ‘Landschapsvisie Zuidwijk’).

- Ontsluiting
 - De Oostelijke Rondweg is begin 2014 grotendeels in gebruik genomen. De rondweg zorgt voor een betere bereikbaarheid van de sierteeltbedrijven in Boskoop-Oost en maakt de aanliggende gebieden tot een aantrekkelijke vestigingslocatie. De ontsluiting van het plangebied vindt hierop plaats.
- Water
 - De brede watergangen zijn visueel dominant in het halfopen sierteeltlandschap (zichtsloten). De ambities liggen in het behouden en versterken van een zichtbare, toegankelijke en beleefbare waterstructuur. Dit kan onder andere door het vrijhouden van zichten vanaf het lint, de oevers recreatief te ontsluiten en de bevaarbaarheid veilig te stellen.
- Sierteelt
 - De sierteelt in het veenlandschap is karakteristiek voor de omgeving Boskoop. Om dit in stand te houden en bodemdaling tegen te gaan, streeft men naar een hoog en constant waterpeil.

³ Bestemmingsplan Landelijk Veen, gemeente Waddinxveen 2013.

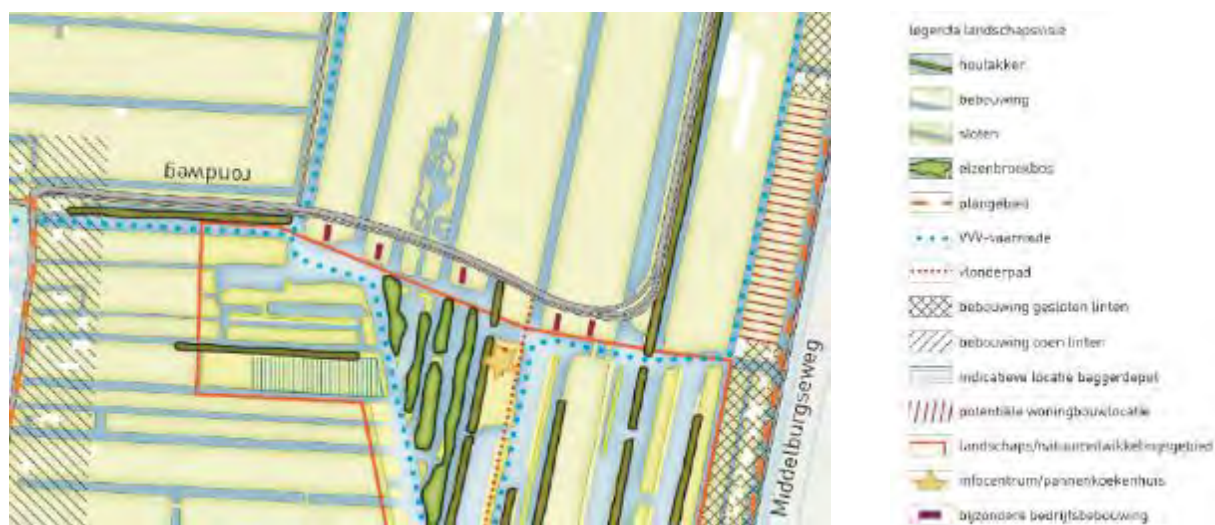
⁴ <http://gebiedsprofielen.Zuid-Holland.nl/Gebiedsprofielen>, bezocht op 28 augustus 2018.

- Lintbebouwing
 - De ligging aan het oude sierteeltlint Randenburgseweg geeft het gebied een kenmerkende ruimtelijke structuur. Het herkenbaar houden van deze dichte tot halfopen structuur met kavels dwars op het lint is één van de ambities. Dit kan door:
 - Het continueren van de symmetrie of juist asymmetrie van het lint, met oog op het behouden van open kavels tussen de woonkavels;
 - Doorzetten van de bescheiden maat en schaal van de aanwezige bedrijven;
 - Geen bedrijfsbebouwing of glas direct aan de weg of de linten;
 - Geleidelijke overgang van het sierteeltgebied naar het veenweidegebied maken;
- Vrijtijdslandschap

Het bereikbaar maken van de Lansing als onderdeel van een groen- en recreatiestructuur is een sterke ambitie. De Lansing is een natuur- en recreatiegebied ten zuidoosten van Boskoop. De kwekerijen die hier lagen, zijn in onbruik geraakt en omgevormd tot een waterrijk natuurgebied met recreatief medegebruik. Het is een gevarieerd gebied geworden met plassen, vaarten, eilandjes en houtopstanden. De Lansing is aangewezen als watercompensatiegebied binnen de pilot Zuidwijk waardoor de aanwezige natte natuur verder kan worden versterkt.

3.2 Landschapsvisie Zuidwijk

Op 26 januari 2012 heeft de raad van de gemeente Boskoop de Landschapsvisie Zuidwijk vastgesteld. De landschapsvisie is opgesteld in samenwerking met de andere Greenportgemeenten, de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het doel van deze visie is de herstructurering van het sierteeltgebied rondom het Zuidwijk in gang te zetten. In de visie is onder meer een locatie aangewezen voor een kleinschalige woningbouw ontwikkeling (zng. locatie Ravestein). Eén van andere onderdelen van de visie betreft het 'bouwen op de grens van het natuurgebied'. Er zijn enkele kavels aan de zuidzijde van de oostelijke rondweg, grenzend aan het natuurontwikkelingsgebied de Lansing, waarop bebouwing mogelijk is (zie ook afbeelding 9).



Figuur 11. Landschapsvisie Zuidwijk

De landschapsvisie Zuidwijk is onderdeel van het proces om Zuidwijk naar een geherstructureerd sterk, duurzaam, leefbaar en beleefbaar sierteeltgebied te brengen. In deze visie worden de stappen van beleid tot visie getoond in de vorm van een ontwikkelingsplan met beeldregie, spelregels en inspiratie voor duurzame inpassing van verschillende functies. De visie beoogt het benoemen van de landschappelijke kernwaarden van Zuidwijk en hoe deze te behouden en te versterken voor de toekomst. Het behoud en versterken van het landschapsbeeld dient direct te zijn gekoppeld aan het initiatief op andere programmaonderdelen binnen het gebied zoals schaalvergroting of watercompensatie. Hieronder worden per onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling de instrumenten getoond die worden gekoppeld aan elke onderdeel. Dit zijn achtereenvolgens bedrijfsvoering (verplaatsing/nieuwbouw) en planologische verankering/legalisering van de bestaande dagrecreatie (recreatielandjes).

Bedrijfsvoering		
Initiatief	Eisen	Instrumenten landschapsversterking
Schaalvergroting	<ul style="list-style-type: none"> - Watercompensatie (collectief bij toename verharding) - Melding bij Rijnland bedrijfsaanpassing - Maximale breedte 110m (onthefing mogelijk tot 15%) - Goede toegang/ontsluiting - Landschappelijke inpassing 	<ul style="list-style-type: none"> - Aanleg houtakkers/natuurvriendelijke oever - Gebruik nieuwe infrastructuur - Houtwallen
Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Watercompensatie (collectief bij toename verharding) - Goede toegang/ontsluiting - Landschappelijke inpassing - Natuurontwikkeling 	<ul style="list-style-type: none"> - Aanleg houtakkers/natuurvriendelijke oever - Gebruik nieuwe infrastructuur - Maat en schaal - Afstand tot weg en kavelgrens - Goot- en nokhoogte - Lengte- breedte verhouding - Materialisatie - Behoud van oude loodsen - Houdwallen - Bouwkundig (bv: zwaluwdakpan)

Natuur en dagrecreatie		
Initiatief	Eisen	Instrumenten landschapsversterking
Transformatie	<ul style="list-style-type: none"> - Ruimte voor ruimte (natuurontwikkeling De Lansing) - Toegankelijk langzaam verkeer - Koppeling met VVV-route - Landschappelijke inpassing 	<ul style="list-style-type: none"> - Natuur-, water- en landschapsontwikkeling voorwaarde voor dagrecreatie - Aanleg (vlonder)paden als route - 30 meter - Doortrekken sloten tot aan het lint
Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Ruimte voor ruimte (natuurontwikkeling De Lansing) 	<ul style="list-style-type: none"> - Natuur-, water- en landschapsontwikkeling voorwaarde

	<ul style="list-style-type: none"> - 15% watercompensatie (collectief) - Landschappelijke inpassing 	<ul style="list-style-type: none"> - Aanleg houtakkers/natuurvriendelijke oevers - Beeldkwaliteitscriteria
--	---	--

Aan bovengenoemde voorwaarden dient te worden voldaan om het voornemen te kunnen realiseren.

3.3 Recreatieve versterking versus sierteelt

Het planvoornemen voorziet onder andere in het planologisch verankeren en legaliseren van de bestaande recreatieve functies (gedeeltelijk) ter plaatse van het bestaande agrarisch gebied dat in het Gebiedsprofiel wordt aangeduid als landschaps- en natuurontwikkelingsgebied en ligt tegen het sierteeltgebied aan. Om deze bestemmingen/gebiedstypen in goede harmonie naast elkaar te kunnen laten functioneren, richt het planvoornemen zich op een (fysiek) scheiding en clustering van functies.

Aanplant landschapselementen

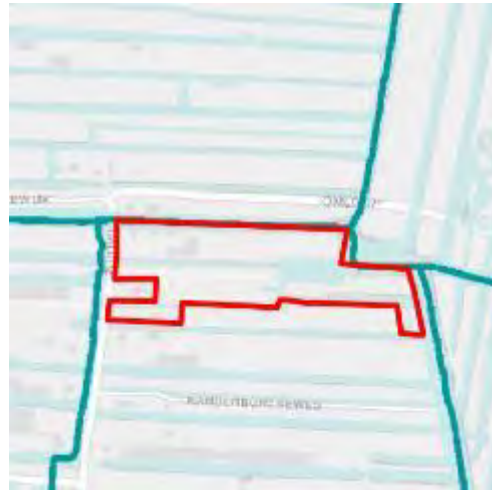
Met het planvoornemen wordt de kans gegrepen om het geheel landschappelijk te versterken door het realiseren van begeleidende landschapselementen. Nieuwe beplantingen zorgen naast een groene versterking voor een passende overgang naar de omliggende percelen en ontnemen het zicht op de (recreatieve) bedrijfsactiviteiten. Dit accentueert de duidelijke scheiding van functies en leidt tot een gebiedsontwikkeling waarbij de ruimtelijke kwaliteit van de percelen en de omgeving wordt versterkt. Met de plaatsing en sortimentkeuze is rekening gehouden met de lichtinval naar omliggende percelen.

Clusteren functies en verbeteren interne verkeersstructuur

Het clusteren van bebouwing en het verbeteren en verduidelijken van de verkeersstructuur in de vorm van een verbeterde routing, gescheiden van de bedrijfsinrit, naar de recreatielandjes voorkomt daarnaast onevenredige menging van functies. Deze inrit ligt op grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn, maar is wel relevant te benoemen in het kader van de ontvlechting van de verkeersstromen van/naar de recreatielandjes en die van/naar het bedrijf. Daarnaast zorgt de nieuwe Oostelijke Rondweg voor een betere bereikbaarheid van de bestaande sierteeltbedrijven, waardoor er geen problemen worden verwacht in de ontsluitingscapaciteit als gevolg van het beperkt aantal extra verkeersbewegingen. De recreatielandjes sluiten daarbij aan op het in het 'Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop' bestemde dagrecreatiegebied. In de planontwikkeling is ruimte om op enkele plaatsen de bestaande watergangen te versterken en de oevers recreatief te ontsluiten en ecologisch te verbeteren. De zichten vanaf het lint blijven hierbij intact. Op deze manier draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van de groen- en recreatiestructuur van het vrijetijdslandschap van De Lansing.



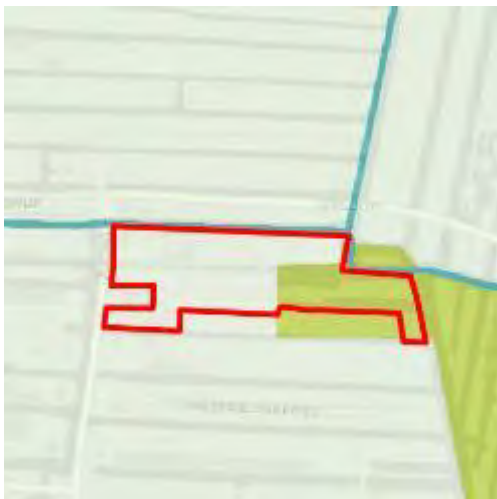
Weg door stad en land - Oostelijke rondweg



Water als structuurdrager – hoofdwaterring

Linten blijven linten – oud sierteellint

Werkgebieden met karakter - sierteelt



Gevarieerd en verbindend vrijetijdlandschap



Sierteelt veenlandschap



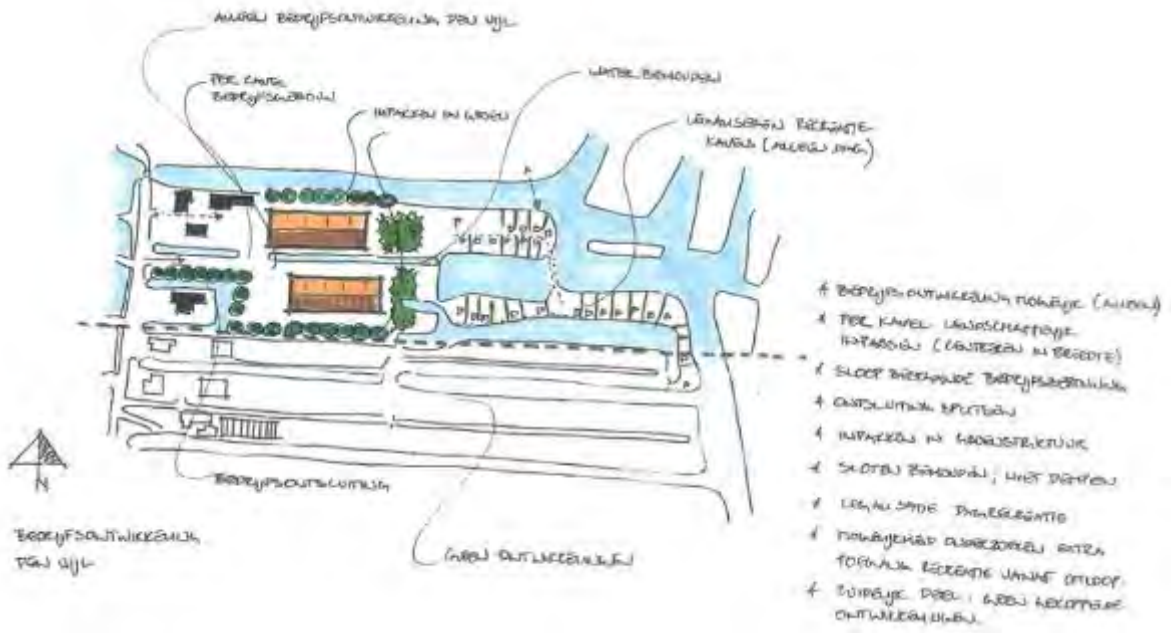
Figuur 12. Ligging plangebied rood omlijnd

3.4 Inrichtingsmaatregelen

Om het plan te verankeren in haar omgeving worden de volgende maatregelen voorgesteld voor de situering en inpassing van het initiatief, welke aansluiten op de landschappelijke karakteristiek zoals is benoemd in het Gebiedspaspoort:

1. Lintbebouwing: geen verdere verdichting langs de linten: De situering van tweedelijns bebouwing wordt op afstand van het lint, in lijn met de lengte-breedte verhouding van de percelering uitgevoerd;
2. Lintbebouwing: parkeergelegenheid is voorzien op eigen terrein (achter de voorgevellijn);
3. Water: benadrukken van het slotenpatroon in oostwestrichting: Om de richting van het slotenpatroon te benadrukken, zijn enkele bomenrijen voorgesteld die het zicht vanaf het lint naar het achterland benadrukken;
4. Water: landschappelijke verbetering door de mogelijkheid om slootkanten in het recreatiegedeelte uit te voeren als natuurvriendelijke oevers;
5. Vrijtijdslandschap: De overgang van de bedrijfsgronden naar de recreatievelden wordt gevormd door plukken struweel/geriefbosjes;
6. Vrijtijdslandschap: landschappelijke verbetering door de beplantingskeuze te baseren op gebiedseigen soorten.

Op deze wijze kan het voorgestelde initiatief in lijn met de landschappelijke karakteristiek en gestelde ambities (Gebiedspaspoort) worden ontwikkeld.



Figuur 13. Inrichtingsmaatregelen

4. PLANVERANTWOORDING: BELEID & TRENDS

De aanvaardbaarheid van de voorgestane ontwikkeling is naast de esthetische component in belangrijke mate afhankelijk van de beleidsmatige kansen en mogelijkheden die worden geboden voor dergelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Een belangrijk afwegingskader wordt gevormd door het provinciaal beleid. Navolgend worden de mogelijkheden (en aandachtspunten) gegeven binnen het vastgestelde beleid de provincie (Visie Ruimte & Mobiliteit en Verordening ruimte). Vervolgens wordt gekeken naar de trends en ontwikkelingen van dit type dagrecreatie en wordt het gemeentelijke en provinciale beleid op dit punt geanalyseerd.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het in standhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Conclusie

Onderhavig plangebied bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van Rijksbelang. Daarnaast worden in het SVIR geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Het plan is niet strijdig met het rijksbeleid.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In de SVIR wordt bepaald welke

kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De voornemens waarin onderhavige ontwikkeling voorziet, betreffen geen ontwikkelingen waarbij met de hiervoor genoemde in het Barro verankerde nationale belangen rekening gehouden moet worden.

Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.⁵

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Er is per saldo sprake van een ondergeschikte uitbreiding van de bedrijfsbestemming, bedoeld voor de houthandel. Immers vervalt een groot deel van de bestemming houthandel op het grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn (zie paragraaf 2.2 en 2.3). Wanneer gekeken wordt naar de bestemmingsbalans, vindt er een beperkte toename plaats van bedrijfsgerelateerde bestemmingen en aanduidingen (houthandel en opslag t.b.v. houthandel) van circa 1.200 m².

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de bedrijfsbestemming bij Zuidwijk 70a te Boskoop verkleind, waardoor ruimte ontstaat deze bedrijfsbestemming in zuidelijke richting te verschuiven naar de achterzijde van de Randenburgseweg 36. Zo wordt de bedrijfsbestemming op een logische wijze geclusterd in het lint en ontstaat er ruimte om aan de achterzijde van de percelen ook de recreatielandjes op een goede wijze planologisch te regelen. De bedrijfsbestemming wordt zodanig vormgegeven, dat hierop twee loodsen met een geschatte gezamenlijke omvang van circa 2.400 m² kunnen

⁵ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

worden gerealiseerd. Deze dienen ter vervanging van de bestaande, kleinere loodsen en de buitenopslag op het noordelijke deel van het bedrijfsperceel.

Met deze herschikking van de bedrijfsbestemming wordt de oppervlakte bedrijfsbestemming verruimd met circa 1.200 vierkante meter. Echter, binnen de huidige bedrijfsbestemming is een bouwvlak aanwezig ter grootte van circa 4.700 vierkante meter. In de toekomstige situatie wordt de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing beperkt tot de oppervlakte van de nieuwe loodsen. Hiermee is er op het niveau van het totaal areaal aan bedrijfsbestemmingen, mede kijkend naar het feitelijke ruimtebeslag en bebouwd oppervlak, geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en lijkt een toets aan de Ladder niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten hebben het Omgevingsbeleid Zuid-Holland vastgesteld dat bestaat uit de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Programma ruimte. Het Omgevingsbeleid vervangt alle voorgaande beleidsplannen en verordeningen voor de fysieke leefomgeving. Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot één integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting die is opgenomen in het deel Ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor ruimtelijke kwaliteit;
- Samenhangende beleidskeuzes, integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Het nieuwe omgevingsbeleid betreft een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 in werking getreden. Met de vaststelling van het Omgevingsbeleid zijn onder andere de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte, de Beleidsvisie Duurzaamheid en Milieu 2013-2017, de Beleidsvisie Groen en de Verordening ruimte 2014 ingetrokken.

4.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland bestaat uit verschillende onderdelen. Enerzijds een introductie op het omgevingsbeleid, met kaartbeelden en een beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur, gevolgd door een ontwikkelrichting met ambities en sturing. Daarnaast is een beschrijving opgenomen van de ruimtelijke omgevingskwaliteit, gevolgd door een set samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

In de omgevingsvisie heeft de provincie zes richtinggevende ambities geformuleerd onder het motto Slimmer, Schoner, Sterker:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Ruimtelijke kwaliteit

In Zuid-Holland, dat zich onderscheidt door het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

De essentie van ‘verbeteren van ruimtelijke kwaliteit’ is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plaatsgebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie. Nu de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven, is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit). Binnen deze spelregels en met dit gedeelde kwaliteitsbeeld is er ruimte voor maatwerk om te komen tot de best mogelijke oplossing voor de gestelde opgave.

De provincie beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van het omgevingsbeleid. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied (‘korrelgrootte’) bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het ‘laadvermogen’ van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

Doorwerking plangebied

Op grond van de provinciale kwaliteitskaart is het plangebied gelegen in gebied genaamd 'Sierteelt op veen' in een Veenweidelandschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasis- sen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst.

Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggele- gen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstro- men, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereen- heden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspa- troon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weterin- gen en boezems.

Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid. In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kom- men van het rivierenlandschap. In delen is het voor de oeverwallen kenmerkende fruitteelt aanwezig. De kommen zijn grootschalig met regelmatige (cope)verkaveling, maar gaan al snel over in het veen- weidelandschap. Deze overgangen zijn nauwelijks tot niet zichtbaar en staan dan ook niet op kaart.

Richtpunten:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behou- den.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed be- reikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor

ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Door onderhavige ontwikkeling worden alle bedrijfsactiviteiten, parkeervoorzieningen et cetera aan het straatzicht onttrokken. Dit accentueert de kwaliteiten van het lint.

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. De provincie wil de diversiteit aan verkavelingspatronen bewaren. Lengtesloten zijn beeldbepalend en moeten worden behouden. Door onderhavig plan blijven de lengte sloten behouden en wordt er nieuw water in het gebied gerealiseerd.

Het initiatief wordt dus ingepast binnen de bestaande ruimtelijke structuur (inpassing). Kijkend naar de aard van de ontwikkeling (een bedrijfsontwikkeling in het buitengebied) moet worden opgemerkt dat het een bedrijfsontwikkeling betreft die in het verlengde ligt van de huidige werkzaamheden en het reeds toegestane gebruik (sierteelt en houthandel(opslag) ten behoeve van de sierteelt. Gezien het voorgaande biedt de omgevingsvisie aanknopingspunten voor onderhavige ontwikkeling.

Beleidskeuzen

In de Omgevingsvisie zijn beleidskeuzen opgenomen ten aanzien van de fysieke leefomgeving. Zo ook ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. Dit past bij de provinciale ambitie voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Op een aantal plekken richt de transformatie zich vooral op de herontwikkeling naar gemengd stedelijk gebied. Daarmee kan worden voorzien in de behoefte aan gemengde woon-werkmilieus. Die behoefte neemt toe door een aantal ontwikkelingen: het afnemen van het onderscheid tussen wonen en werken door nieuwe technologische mogelijkheden, de opkomst van de zelfstandige zonder personeel (zzp'er), het zogeheten 'nieuwe werken' en de sterke opkomst van de stad. Toename van gemengde milieus draagt ook bij aan het vergroten van de agglomeratiekracht.

Om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden, hanteert de provincie op grond van het Besluit ruimtelijke ordening de "ladder voor duurzame verstedelijking". De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Eén van die begrippen is het "bestaand stads- en dorpsgebied" (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Een deel van die vraag naar wonen en werken buiten BSD zijn mogelijk en wenselijk. Voor gebiedseigen ontwikkelingen die de bestaande ruimtelijke kwaliteit in stand houden of verbeteren, beslist de gemeente voortaan zelf.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling betreft een herontwikkeling naar een gemengd woon-werkmilieu. Er worden verschillende functies ontwikkeld, geclusterd en ingepast wat leidt tot goed ruimtegebruik. Het plangebied ligt echter niet in bestaand stads- en dorpsgebied zoals aangegeven op de kaart van 9 december 2014. Derhalve dient nog nader onderbouwd te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en als dat het geval is, dient de ladder voor duurzame verstedelijking nader gemotiveerd te worden.

4.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De provinciale omgevingsverordening vormt de juridisch bindende doorvertaling van de ambities uit de omgevingsvisie. Zo zijn er instructieregels in opgenomen voor gemeenten en waterschappen en zijn er bijvoorbeeld nadere regels gesteld ten aanzien van landbouw, bodembeheer, natuur en milieubeschermingsgebieden. Aan de hand van de kaartbladen behorende bij de verordening is gekeken welke regels uit de omgevingsverordening op het voorliggende plan van toepassing zijn. Het terrein ligt in een gebied dat in de Verordening is aangewezen als Boom- en sierteeltgebied. Daarvoor gelden de regels uit artikel 6.16. Voor bestaande bedrijven buiten bestaand stads- en dorpsgebied gelden de in artikel 6.9 opgenomen regels voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 6.16 Boom- en sierteeltgebied

Uitgangspunt van het boom- en sierteeltgebied is dat alleen boom- en sierteeltbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen worden toegelaten. Toch komen binnen de begrenzing van deze gebieden ook bestaande andere functies voor (niet zijnde boom- en sierteelt), vaak ook met bijbehorende bebouwing. Het kan zowel gaan om een geïsoleerde afwijkende functie als om geclusterde afwijkende functies, zoals een bebouwingslint met een menging van bedrijven, woningen en andere functies. Vaak gaat het om situaties waarbij een ontwikkeling naar boom- en sierteelt ook in de toekomst praktisch gezien vrijwel niet mogelijk is. Het wegbestemmen en amoveren van een rechtmatig aanwezige afwijkende functie is veelal geen reële optie. Het is daarom toegestaan om bestaande rechtmatig aanwezige afwijkende functies als dusdanig te bestemmen. Beperkte uitbreiding is ook mogelijk, evenals wijziging naar een andere afwijkende functie. Voorwaarde is wel dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied en het PCT-terrein. Daarbij moet ook worden gekeken naar de toekomstige situatie van het teeltgebied, dus ook naar de herstructureringsmogelijkheden.

Binnen het plangebied is geen teeltbedrijf aanwezig. Het betreffen bestaande functies (wonen, bedrijf) anders dan een teeltbedrijf. Binnen het boom- en sierteeltgebied zijn bestaande functies en bebouwing toegestaan. Daarnaast is het mogelijk om te voorzien in beperkte uitbreiding alsmede de wijziging naar een andere afwijkende functie.

In het gebied zijn twee bedrijven gelegen zijnde een houthandel in de milieucategorie 3.1 en een loonbedrijf met een perceeloppervlak groter dan 500 m², respectievelijk ter plaatse van Zuidwijk 70 en Randenburgseweg 32. Beide bedrijven zijn als zodanig bestemd in de vigerende bestemmingsplannen respectievelijk 'Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop' en 'Sierteeltgebied Randenburg' en derhalve planologisch toegestaan. Dit geldt tevens voor de bijbehorende, bestaande bebouwing. Er vindt een uitbreiding van bebouwing en vormverandering van het bestemmingsvlak plaats ten behoeve van

de houthandel. Daar staat tegenover dat het loonbedrijf wordt opgeheven. De feitelijke uitbreiding van het bedrijf wordt door clustering ter plaatse beperkt, terwijl er een veel groter areaal aan bedrijfsbestemming verdwijnt zie paragraaf 2.3. Tevens worden de bedrijfswoningen van beide bedrijven en van Randenburgseweg 34 omgezet tot plattelandswoningen. Om ter plaatse een goed woon- en leefklimaat te garanderen, wordt middels milieuzonering gebaseerd op milieuonderzoek, voldoende afstand gehouden tussen bedrijfsactiviteiten en de woningen teneinde milieuhinder te voorkomen.

Onderhavige ontwikkeling is dus in principe mogelijk binnen de kaders van artikel 6.16. Mede door deze woningen als plattelandswoning te bestemmen wordt voorkomen dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied en het PCT-terrein plaatsvindt.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.9 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is.

Drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en specifieker de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Doorwerking plangebied

Artikel 6.9 biedt aanknopingspunten voor de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied. De locatie ligt niet in een beschermingsgebied. De bedrijfsbebouwing en recreatiehuisjes worden architectonische met meer rust en eenheid vormgegeven. Daarnaast wordt overvloedige bebouwing gesaneerd en worden landschapselementen toegevoegd en andere maatregelen genomen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Om te komen tot een goede gebiedsontwikkeling wordt een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Dit plan kan worden geborgd in de regels van het toekomstige bestemmingsplan. Het plangebied ligt echter niet binnen de grenzen van bestaand stads- en dorpsgebied.

Derhalve dient te worden aangetoond of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en als dat het geval is deze niet kan worden opgevangen in bestaand stads- en dorpsgebied. Uit afbeelding 2.9 blijkt dat er slechts in beperkte mate van uitbreiding sprake is.

4.2.4 Verzamelherziening Omgevingsbeleid 2020 (nog in procedure)

Voor de provincie Zuid Holland is het wenselijk het Omgevingsbeleid actueel, toepasbaar en opgavegericht te houden. Nieuwe ontwikkelingen en nieuwe inzichten kunnen daarom aanleiding geven tot vernieuwing en aanpassing van het Omgevingsbeleid. Naast de grotere beleidsaanpassingen die al zijn voorzien en daarom op de Lange Termijn Agenda (LTA) van Provinciale Staten zijn gezet, zijn er ook kleinere, soms acute, aanleidingen voor aanpassing van het Omgevingsbeleid. Het gaat daarbij vooral om wijzigingen die technisch of redactioneel van aard zijn, zoals het herstel van foutjes, maar het kunnen ook kleine beleidsinhoudelijke wijzigingen zijn, bijvoorbeeld de aanpassing van kaarten (werkingsgebieden).

De verzamelherziening Omgevingsbeleid 2020 bevat een bundeling van relatief kleine aanpassingen. Wanneer voor de kleinere aanleidingen een afzonderlijke procedure zou worden gevoerd zou dit leiden tot een onoverzichtelijk aantal door elkaar heen lopende en over elkaar heen buitelende procedures. Daarom is ervoor gekozen deze aanpassingen te bundelen in de Verzamelherziening Omgevingsbeleid 2020.

Doorwerking plangebied

De wijzigingen zoals deze zijn opgenomen in de verzamelherziening Omgevingsbeleid 2020 hebben geen betrekking op het ruimtelijk initiatief van deze ruimtelijke onderbouwing. Het vormt dan ook geen belemmering voor de uitwerking van het planvoornemen.

4.3 Trends en beleid recreatielandjes

4.3.1 Consumententrends

Het planologisch verankeren en legaliseren van de recreatie-landjes sluit aan op de groeiende recreatiebehoefte van consumenten. Het biedt een bijzondere beleving in de buitenrecreatie met elementen van duurzaamheid, deeleconomie, maar ook prijsbewust recreëren. In het onderstaande wordt dieper ingegaan op de relevante trends in recreatie.

Algemeen

De belevenis- en betekenis-economie worden steeds relevanter. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland'. Hierbinnen speelt recreatie een relevante rol.

Juiste beleving

De juiste beleving is altijd relevant geweest voor recreatie maar door de steeds kritischere consument neemt het belang hiervan verder toe. Consumenten zoeken naar een bijzondere beleving of emotionele lading en kunnen deze via internet eenvoudig vinden en vergelijken. Het is de consument die

meer dan ooit bepaalt. Tegelijkertijd is er sprake van hybride consumentengedrag. Enerzijds vraagt de consument om een unieke beleving en wil hier ook een meerprijs voor betalen. Anderzijds blijft de consument kritisch op zijn uitgaven en laat zich leiden door kortingsacties en zoveel mogelijk tegen een scherpe prijs. Unicité in het aanbod van deze beleving maakt het verschil.

Aandacht duurzaamheid

Er is steeds meer aandacht voor de duurzaamheid van recreatie, mede omdat de kritische consument dit verlangt. Duurzame recreatie betekent dat de negatieve gevolgen voor de natuur en het milieu worden beperkt en dat tegelijkertijd de lokale bevolking en economie ervan profiteren.

Recreatie in eigen gemeente⁶

Nederlanders ondernemen ongeveer de helft van alle vrijetijdsactiviteiten in hun eigen woongemeente. 58% van de vrijetijdsactiviteiten vindt plaats binnen een straal van vijf kilometer vanaf het woonadres. Daarnaast blijkt dat de provincie Zuid-Holland de meest populaire provincie is voor het ondernemen van vrijetijdsactiviteiten; ongeveer 20% van alle activiteiten vinden in deze provincie plaats.

Deeleconomie

Een economie waar steeds meer mensen beschikbare middelen met elkaar delen (via internet) wordt de deeleconomie genoemd. Eigendom wordt steeds meer met elkaar gedeeld, al dan niet vanuit winstoogmerk. Voor de recreatieve sector wordt deze trend steeds relevanter, bijvoorbeeld doordat huizen en verblijfsaccommodaties door de eigenaar zelf worden aangeboden.

Groeiende groep welvarende ouderen

Nederland vergrijsst. Dit betekent dat het percentage ouderen (65-plussers) groeit in de bevolkingssamenstelling. Volgens het CBS stijgt het aandeel van 17% in 2014 naar 24% in 2025⁷. Tegen deze achtergrond is er een groeiende groep welvarende ouderen met veel vrije tijd die daar optimaal van wil genieten. Hierdoor verandert ook de vraag naar het recreatief aanbod.

Buitenrecreatie populair⁸

Uit onderzoek van CVTO blijkt dat activiteiten die geclusterd kunnen worden onder 'buitenrecreatie' erg populair zijn. Op jaarbasis vinden er zo'n 854 miljoen buitenrecreatieve activiteiten plaats, wat ongeveer gelijk staat aan 24% van het totaal aantal activiteiten. Een wandeling of fietstocht maken blijkt in de top tien van populairste uithuizige vrijetijdsactiviteiten. Oktober en maart zijn de populairste maanden om buitenshuis vrijetijdsactiviteiten te ondernemen.

4.3.2 Beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Vanuit de Omgevingsvisie wordt gesteld dat het van belang is om de economische kracht van de groene ruimte te versterken. Hiervoor wordt er ruimte geboden aan vernieuwing en marktinitiatieven die gericht zijn op onder andere gezonde en dichtbij geproduceerde voeding, goede zorg, duurzame landbouw en een combinatie van recreatie en toerisme. Aan het in standhouden en versterken van de

⁶ NRIT Media & CBS: Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd, 2006, augustus 2016

⁷ Expert Group: Future retail city center 2030, februari 2016

⁸ Expert Group: Future retail city center 2030, februari 2016

bijzondere kwaliteiten die Zuid-Holland kent -zoals de biodiversiteit, recreatie en het contact tussen bebouwd en open gebied- hecht de provincie veel waarde.

Vanuit de provincie wordt daarnaast een gezamenlijke opgave gezien om de groene kwaliteiten zowel binnen als buiten de stad te versterken en de samenhang tussen stedelijke parken, recreatiegebieden, natuurgebieden en agrarisch landschap te vergroten. Wel is het van belang om de kwaliteit van het contrast tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van aangrenzend groen te behouden. Het accent ligt voornamelijk op het verweven van recreatie, natuur, water en landbouw.

Het belang van aantrekkelijke landschappen en toegankelijke natuur nabij de stad wordt door de provincie toegejuicht. De aanwezigheid van deze elementen heeft een positief effect op de gezondheid en het welbevinden van mensen. Er is tegenwoordig meer aandacht voor gezond en actief bewegen, waardoor het belang van goede recreatie netwerken is toegenomen. Door deze mogelijkheden aan te bieden en diversiteit aan te brengen in de verschillende vormen van buitenrecreatie, zal de aantrekkelijkheid van de provincie versterkt worden. De Provincie Zuid-Holland streeft er ook naar om alle inwoners van het stedelijk netwerk binnen 15 minuten fietsen de mogelijkheid te bieden om te kunnen recreëren in een groene omgeving.

Verder wordt de nadruk gelegd op het feit dat de maatschappij meer dan ooit vraagt om kwaliteit in plaats van kwantiteit. Dit kan variëren van vers voedsel uit de eigen omgeving tot (recreatieve) voorzieningen die aansluiten op de vraag. Deze vraag is erg lastig te definiëren, omdat dé recreant niet meer bestaat. Er zijn tegenwoordig vele doelgroepen die elk hun eigen wensen hebben. Het gaat er daarom niet zozeer om wat voor groenaanbod er is, maar meer om de ervaring die het biedt. Dit vraagt om een divers aanbod van recreatieve mogelijkheden waar uniciteit een belangrijke rol in speelt. Er worden hoge eisen gesteld aan de kwaliteit, variatie, het comfort en maatwerk.

Vitaliteit in het Reeuwijkse Land Structuurvisie 2013-2020

De gemeente Reeuwijk heeft voor het Plassengebied en de nabij gelegen omgeving een gebiedsvisie opgesteld waarin de ambitie is uitgesproken om de aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden te behouden dan wel te verbeteren. Daarnaast is de wens uitgesproken om de recreatieve potentie van het gebied beter te gaan benutten. Deze wens komt voort uit het Groene Hartbeleid waarin staat dat de recreatieve toegankelijkheid van het Reeuwijkse Hout en de omgeving vergroot moet worden, wat zal leiden tot een grotere beleefbaarheid voor de recreant, een duidelijke identiteit en een nieuwe impuls voor het gebied.

Daarnaast spreekt de gemeente uit dat passende recreatieve mogelijkheden en hoogwaardige verblijfsrecreatie actief verkend moeten worden en indien mogelijk gestimuleerd worden. De gemeente heeft namelijk als doel om samen met lokale ondernemers de potenties te benutten en zich op een breder publiek te richten dan alleen de lokale bevolking. De gemeente onderstreept in deze visie het belang van initiatieven van lokale ondernemers en ziet dat er kansen liggen op zowel bestaande bedrijventerreinen, maar ook in de dorpen en in het buitengebied.

Tot slot is gebleken dat de gemeente iets wil doen aan de achteruitgang van de natuurwaarden in het plassengebied. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de slechte en teruglopende waterkwaliteit. Om dit watersysteem te verbeteren, worden er bijvoorbeeld nieuwe plassen aangelegd.

Toepassing op planlocatie

In zowel het beleid van de Provincie Zuid-Holland als in het beleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk blijkt dat er ingezet moet worden op het behouden en versterken van de ruimtelijke, groene kwaliteiten. Daarnaast is het van belang om de verbinding tussen stedelijk en landelijk gebied te versterken en om recreatieve mogelijkheden beter bereikbaar te maken. Omdat recreatie steeds vaker plaatsvindt in eigen regio, men meer bewust om wil gaan met gezondheid en het milieu en omdat beleving en uniciteit sleutelbegrippen zijn, past deze voorgenomen ontwikkeling binnen het beeld dat de gemeenten en provincie voor ogen hebben. Met deze ontwikkeling wordt bestemming van het recreatieaanbod in de omgeving bereikt, wordt bedrijvigheid geclusterd, kan de waterkwaliteit verbeterd worden en wordt er ingespeeld op de beleving van mensen.

5. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

5.1 Verkeer en parkeren

De verkeersafwikkeling naar het recreatiegebied zal net als in de huidige situatie plaatsvinden over het bedrijfsterrein van de houthandel aan de Zuidwijk 70 (op grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn). Dit heeft als voornaamste reden dat er op deze manier toezicht is op het af- en aanrijden van bezoekers aan de recreatielandjes (sociale controle). Er komt aan de noordzijde van dit perceel een ontsluitingsroute die achter de houthandel (oostzijde) doorgaat en dan uitmondt op de huidige parkeerplaats.

Ten noorden van het pand Randenburgseweg 36 komt de inrit voor het houtbedrijf.

In de bebording zal verduidelijkt worden hoe de recreatielandjes bereikbaar zijn. Er wordt een bord voor het bedrijf geplaatst en een afzonderlijk bord dat leidt naar de recreatielandjes.

Het parkeren voor de dagrecreatie vindt momenteel plaats op het huidige parkeerterrein met 25 parkeerplaatsen. Dit is 1 parkeerplaats per landje. Aangezien bezoekers maar zeer beperkt zijn toegestaan, blijkt dit in de praktijk ruim voldoende te zijn. De huidige parkeerplaats blijft behouden.

Voor de bezoekers en medewerkers van de houthandel zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar bij de bedrijfsgebouwen.

5.2 Geluid

5.0.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 5.1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 5.2: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

5.0.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de geluidzone van de wegen Randenburgseweg, Omloop en Zuidwijk. Bij het omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de geluidsnormen uit de Wet geluidhinder, aangezien woningen geluidgevoelige objecten zijn.

5.0.3 Conclusie

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt tevens het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Wettelijk gezien is het toetsen van wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Er zijn ook geen zwaarwegende redenen te veronderstellen dat er akoestisch gezien sprake zou zijn van een onacceptabele situatie.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen 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.

Verkeer

Om niet in betekende mate bij te dragen aan de luchtkwaliteit mag de ontwikkeling niet meer dan circa 1.000 motorvoertuigen per dag (met circa 5% zwaar vervoer) genereren. De beperkte uitbreiding van het bedrijf trekt maar beperkt verkeer en blijft daarmee ruim onder deze grens. De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling. Als de daadwerkelijke verkeersgeneratie bepaald is, kan deze ingevoerd worden in de NIBM-tool.

Woon- en leefklimaat



Figuur 14. NSL-monitoringstool met rekenpunt 15475787 (rood gemarkeerd)

Om te bepalen of er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde bepaald met behulp van de NSL-monitoringstool. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden in 2015 en 2030 weergegeven.

	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) NO_2	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM_{10}	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) $\text{PM}_{2,5}$	Overschrijdingsdagen PM_{10}
2015	20,46	18,29	11,09	6,43
2030	12,51	18,09	10,72	6,34
Norm	40	40	25	35

Conclusie

Uit de tabel volgt dat nu en in de toekomst de concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ ruim beneden de norm liggen. De luchtkwaliteit is aanvaardbaar.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁹ In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd, zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

- 1) een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
- 2) een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

5.4.2 Locatie

Op de locatie zijn in de toekomst de volgende bedrijfsmatige functies aanwezig:

- houthandel met opslag;
- dagrecreatie (landjes en parkeren).

Een houthandel kan onder de volgende categorieën vallen:

SBI		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Milieucategorie
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:					
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	0	10	50	50	3.1
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	0	10	30	30	2

⁹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

In het vigerende bestemmingsplan heeft de houthandel milieucategorie 3.1. Het merendeel van het ruimtebeslag van de houthandel bestaat uit opslag van hout. De opslag van hout is vergelijkbaar met een groothandel in hout.

Geur

Voor de opslag van Angelim Vermelho, een houtsoort die geur veroorzaakt, is in het vigerende bestemmingsplan opgenomen dat het verboden is om op de gronden met de aanduiding 'opslag' de houtsoort Angelim Vermelho alsmede bewerkt en/of geïmpregneerd hout op te slaan. Uit het advies van de Milieudienst Midden-Holland¹⁰ bij het vigerende bestemmingsplan volgt dat de geur van Angelim Vermelho hout waarneembaar is op een afstand van 25-30 meter. Er zijn geen andere houtsoorten die geurhinder veroorzaken. Deze houtsoort is echter niet toegestaan in gronden met de aanduiding 'opslag', waardoor de afstand van de geur van de Angelim Vermelho geen belemmering vormt.

Geluid

De richtafstand van 30-50 meter (afhankelijk van rustige woonwijk of gemengd gebied) lijkt niet in alle gevallen te worden gehaald en dus dient uit akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat alsnog (eventueel via te borgen geluidwerende maatregelen of voorzieningen) voldaan wordt.

De dagrecreatie bestaat uit landjes die verhuurd worden en waarop gerecreëerd kan worden en uit parkeerplaatsen. Er zijn geen voorzieningen zoals een kantine op het terrein. De dagrecreatie kan verleken worden met volkstuinen of extensieve recreatievormen als golfbanen.

Er is in de VNG-categorie geen categorie vergelijkbaar met de beoogde dagrecreatie. Aangezien er geen geur, stof of gevaar geproduceerd wordt, is het enige relevante aspect geluid. Op het terrein zelf is geen sprake van versterkt muziekgeluid. Wel veroorzaakt het verkeer geluid. Bij een uit te voeren akoestisch onderzoek van de houthandel zullen de aspecten van het verkeer van de dagrecreatie meegenomen worden.

Akoestisch onderzoek (Activiteitenbesluit, indirecte hinder en goede ruimtelijke ordering)

Er is door K+ een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Voor het onderzoek zijn 32 waarneempunten opgesteld in het plangebied zelf en de omgeving om de geluidsbelasting te bepalen. Bij waarneempunten 3 en 4 aan de Zuidwijk 70, wordt niet voldaan aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit betreffende de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. De optredende belasting bij deze twee waarneempunten bedraagt maximaal 54 dB(A). De overschrijding bedraagt hiermee maximaal 4dB(A) ten opzichte van de geluidseisen van het Activiteitenbesluit. Bij de overige waarneempunten wordt voldaan aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit.

Op basis van de optredende langtijdgemiddelde geluidbelasting is het niet zondermeer mogelijk om de woning om te zetten naar een burgerwoning. Bij de gemeente dient te worden nagegaan of de mogelijkheid bestaat tot het opstellen van maatwerkvoorschriften waarmee het omzetten van de bedrijfs-woning naar burgerwoning mogelijk kan worden gemaakt.

¹⁰ Advies bestemming Randenburgseweg ongenummerd, milieudienst Midden-Holland, 26 april 2012.

Ook de maximale geluidniveaus zijn getoetst aan het Activiteitenbesluit en in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Laad- en losactiviteiten mogen volgens artikel 2.17 lid 1b van het Activiteitenbesluit buiten beschouwing worden gelaten tijdens de dagperiode.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de laad- en losactiviteiten wel inzichtelijk gemaakt. Indien men kijkt naar alle maximale geluidniveaus vindt er een overschrijding plaats ter plaatse van Zuidwijk 70 in waarneempunten 1 tot en met 5. De piekgeluiden bedragen in deze waarneempunten maximaal 82 dB(A). De overschrijding bedraagt hiermee maximaal 12 dB(A) tegenover de geluidseisen van het Activiteitenbesluit, zou hier aan getoetst moeten worden.

De optredende belastingen, langtijdgemiddelde en maximale geluidniveau bij de bedrijfswoning aan de Randenburgseweg 32 voldoen aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit. In het kader van het Activiteitenbesluit is het mogelijk de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

Bij alle waarneempunten voor de indirecte hinder wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) van de Schrikkelcirculatie.

Dagrecreatie versus sierteelt

Tevens is bekeken of de bestemming/vestiging van de dagrecreatie een belemmering vormt voor de exploitatiemogelijkheden van omliggende sierteeltgronden. In planologisch opzicht is het hierbij relevant of de recreatielandjes kunnen worden aangeduid als 'gevoelige bestemming'. In jurisprudentie hierover is eerder geoordeeld dat *kampeervoorzieningen* gevoelige bestemmingen zijn omdat *kampeerders hier verblijven en overnachten* en er als zodanig sprake is van een verblijfsfunctie. Omdat in onderhavig plan sprake is van dagrecreatie binnen de recreatielandjes kan ons inziens worden gesteld dat er géén sprake is van een gevoelige bestemming.

NB: Op de gronden direct ten oosten van de recreatielandjes gelegen, zijn momenteel ook recreatielandjes aanwezig. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan wordt daar dagrecreatie toegestaan. In het bestemmingsplan omschreven als "extensieve dagrecreatie" zijnde *niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie*. Er zijn incidentele overnachtingen binnen de zomerperiode toegestaan. In het bestemmingsplan is bepaald dat als strijdig gebruik wordt aangemerkt: *overnachtingen buiten de zomerperiode en meer dan 3 aansluitende overnachtingen binnen de zomerperiode*.

In andere jurisprudentie wordt aangehaald dat vanwege het *beperkte gebruik* van strandhuisjes er geen aanleiding bestaat om het verblijfsklimaat in strijd met een goede ruimtelijke ordening te achten. Omdat in onderhavig plan sprake is van dagrecreatie en er vanuit kan worden gegaan dat er sprake is van korttijdig dan wel seizoensgebonden verblijf, kan ons inziens worden gesteld dat er géén sprake is van een gevoelige bestemming.

Spuitzones

Een deel van de herontwikkeling betreft het planologisch verankeren en legaliseren van de bestaande recreatielandjes.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het oorspronkelijke voornemen – toen nog bestaande uit een uitbreiding van recreatielandjes naar delen van de percelen achter de panden Randenburgseweg 32 en 34 – voorgelegd aan belanghebbenden waaronder Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop (hierna Stichting). De Stichting heeft destijds aangegeven geen bezwaar te hebben ten aanzien van de wijziging behoudens de voorziene recreatiefunctie. Reden hiertoe was dat het *vergtoten* van het aantal recreatielandjes een belemmering vormt of kan vormen voor de ontwikkeling van de boomkwekerij in dit deel van het sierteeltgebied van Greenport Boskoop. Op dit onderdeel kan de Stichting de bestemmingswijziging niet steunen. Mede daarom is het plan op dit punt gewijzigd en is er geen sprake meer van een uitbreiding, maar van een bestending van het huidige areaal aan recreatielandjes. Desalniettemin kunnen recreanten worden blootgesteld aan gewasbeschermingsmiddelen door inademen en door contact met middelen die neerdalen op bijvoorbeeld tuinmeubelen.

Gebruik bestrijdingsmiddelen versus gevoelige bestemming, vuistregel spuitzones

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten. Meestal wordt bij het spuiten van bestrijdingsmiddelen een afstand van 50 meter aangehouden (vuistregel). Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de teler of agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van mensen. Van deze afstand kan worden afgeweken als onderzoek uitwijst dat dit mogelijk is.

Richtafstanden

In de VNG-brochure staat dat tuinbouwbedrijven, behoudens champignonkwekerijen met mestfermentatie, worden aangemerkt als bedrijven in milieucategorie 2. Hiervoor wordt een richtafstand van 30 meter aanbevolen indien de omgeving kan worden aangemerkt als rustige woonwijk of rustig buitengebied. Deze richtafstand kan met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. In dat geval wordt een richtafstand van 10 meter aanbevolen. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gezien de sterke functiemenging in het gebied waarbinnen de herontwikkeling plaatsvindt, kan worden gesteld dat de richtafstand in dit geval met één afstandsstap kan worden verlaagd, omdat sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. De aanbevolen richtafstand is dus 10 meter.

Om de blootstelling van recreanten ten aanzien van gewasbeschermingsmiddelen te verlagen kan gebruik worden gemaakt van driftbeperkende beplanting. Dit houdt in dat er (een groen blijvende) haag van 1,5 meter geplaatst wordt tussen het teeltperceel en de gevoelige functie. Dit driftbeschermende gewas biedt voldoende bescherming aan de omgeving. Op de meeste locaties grenst de recreatiefunctie aan een watergang die als afscheiding tussen de bestaande recreatielandjes en de teeltgebieden ligt. Daar waar dit niet het geval is zijn in de huidige situatie veelal reeds afschermdende hagen aanwezig. Deze worden onderhouden, instandgehouden en waar mogelijk kan aanplant plaatsvinden.

5.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het ruimtelijke initiatief omdat er voldaan wordt aan de richtafstanden van geur en geluid danwel dat uit het verrichte akoestisch onderzoek volgt dat voor de woning aan de Randenburgseweg 32 er vanuit het Activiteitenbesluit en de gemeten waarden geen belemmeringen zijn voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Voor de Zuidwijk 70 zijn er echter maatwerkvoorschriften vanuit de gemeente benodigd om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. De omzetting van de bedrijfswoning Zuidwijk 70 naar burgerwoning maakt echter geen onderdeel uit van onderhavige planherziening. Verder kan door het plaatsen van een driftbeperkend gewas voldoende bescherming van recreanten tegen blootstelling aan de gewasbeschermingsmiddelen geboden worden. Deels is deze bescherming ook geboden in de vorm van de tussen de recreatielandjes en de teeltgebieden gelegen watergangen.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van, handelingen met of transport van gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens en hoogspanningslijnen ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en

bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

5.5.2 Plangebied

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen, spoor-of waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In de nabijheid van de ontwikkeling bevindt zich een aantal propaantanks. De plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} en de veiligheidsafstanden reiken niet tot op de locatie. De propaantanks vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.



Figuur 15. Uitsnede risicokaart

5.5.3 Conclusie

Met betrekking tot externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het gebied.

5.6 Ecologie

5.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

5.6.2 Onderzoek

Er is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein", bevindt zich op circa 4,5 kilometer afstand ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een loods betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Gezien de kleine ontwikkeling in combinatie met de afstand tot het Natura 2000-gebied is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten. Volledige zekerheid omtrent het aspect stikstof is echter alleen verkrijgbaar middels een berekening in AERIUS Calculator.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN (zie figuur 10). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 980 meter ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Aangezien er geen (onderdelen van) houopstanden binnen het plangebied aanwezig zijn, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

De voorgenomen plannen kunnen mogelijk een afname van voortplantingshabitat van de rugstreeppad veroorzaken. Vervolgonderzoek in het juiste seizoen naar de aanwezigheid van deze soort dient uit te wijzen of deze in de poel binnen het plangebied aanwezig is, en daarmee het plangebied gebruiken als voortplantingshabitat. Indien dit het geval is, zal er bij uitvoering van de grondwerkzaamheden ter plaatse van de poel, formeel sprake zijn van een overtreding en dient hiervoor een ontheffing te worden aangevraagd. Verder dient tijdens de werkzaamheden in het kader van de algemene zorgplicht voldoende zorg te worden gedragen voor aanwezige individuen van vrijgestelde soorten.

Daarnaast dient tijdens de werkzaamheden voorkomen te worden dat rugstreeppadden de werklocatie gaan bevolken door het gebied waar de werkzaamheden plaats gaan vinden af te rasteren. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken, moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

5.6.3 Conclusie

Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van de rugstreeppad in de poel binnen het plangebied. Dit onderzoek zal parallel worden uitgevoerd gedurende de planprocedure van het (voor)ontwerpbestemmingsplan in het voorjaar van 2021. Voor het overige zijn er geen belemmeringen te verwachten.

5.7 Bodem

5.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

5.7.2 Onderzoek

Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek noodzakelijk. Ook zal de bestemming van de locatie van de recreatielandjes veranderen in 'Recreatie'. Voordat de gronden van de recreatielandjes daadwerkelijk gebruikt mogen worden voor recreatie, dient er bodemonderzoek uitgevoerd te zijn waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie. Doordat er geen informatie beschikbaar is ten aanzien van de bodemkwaliteit ter plaatse van de recreatielandjes dient er bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Er is door Hoste Milieutechniek BV een historisch vooronderzoek bodem uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het doel van het historisch onderzoek is een risico-inschatting te maken inzake de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging op de locatie. Uit informatie van de Omgevingsdienst Midden-Holland en het landelijk bodemloket blijkt dat op de onderzoekslocatie en de directe omgeving geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Een deel van de locatie (langs de weg) is gelegen in een zone "diffuse spoed" voor de bestemming wonen met kleine moestuin.

Tijdens de locatie inspectie bleek dat in ieder geval een slootdemping met grond aanwezig is. Op Randenburgseweg 34 is een bestrijdingsmiddelenkast aanwezig in een schuur met tegelvloer.

Door de beoogde bestemmingswijziging en de historische voorinformatie wordt aanbevolen ter plaatse van de volgende deellocaties bodemonderzoek uit te voeren:

- Twee historische slootdempingen centraal op het perceel
- Zuid-westelijk deel waar de bestemming wordt aangepast naar wonen. Hierbij dient de aanwezige bestrijdingsmiddelenkast als aandachtspunt in het onderzoek meegenomen te worden.

Het overige deel van het plangebied wordt niet als verdacht aangemerkt met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging op de basis historische gegevens. Het uitvoeren van bodemonderzoek wordt hierdoor op het overige deel van het plangebied niet noodzakelijk geacht.

5.7.3 Conclusie

Nader verkennend bodemonderzoek op twee deelloccaties dient uitgevoerd te worden conform NEN5740.

5.8 Water

5.8.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

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

Waterbeheerplan 5

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met onze omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Hiervoor zijn de volgende speerpunten benoemd:

- Waterveiligheid: De inwoners en bedrijven zijn goed beschermd tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij de functie.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, de kwaliteit van het water past bij de functies.
- Waterketen: het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Keur Rijnland 2015

Per 1 juni 2016 is een nieuwe Keur in werking getreden. De Keur is een juridisch document (verordening) waarin het hoogheemraadschap van Rijnland regels stelt die nodig zijn om binnen het beheersgebied waterveiligheid, droge voeten, voldoende oppervlaktewater en schoon oppervlaktewater te bieden. Het belangrijkste onderdeel van de Keur is op welke wijze handelingen invloed hebben op het functioneren van het watersysteem, en hoe deze worden gereguleerd.

Het gaat hierbij om regulering via een zorgplicht, algemene regel, vergunningplicht of een absoluut verbod. Dit houdt in dat handelingen in het watersysteem in eerste instantie via de zorgplicht gereguleerd worden. Als er redenen zijn om handelingen zwaarder te reguleren, via een algemene regel of vergunningplicht, wordt dat uitgelegd in de regelgeving.

Uitvoeringsregels 2015

In de Uitvoeringsregels staat hoe Rijnland activiteiten bij het water regelt. De Uitvoeringsregels horen bij de Keur. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken.

Waterkwantiteit - Compensatie

Bij dempen van watergangen dient vooraf volledige compensatie plaats te vinden. Dit water moet in principe binnen het plangebied worden gegraven. Wanneer dit niet mogelijk is, moet compensatie in hetzelfde peilgebied worden gerealiseerd. Het is belangrijk dat er geen waterbergingsstekort ontstaat. Daarom moet de waterberging worden gerealiseerd voordat wordt gedempt. Dempingen in primaire oppervlaktewateren zijn niet toegestaan. Het (gedeeltelijk) dempen van sloten op grond van Rijnlands Keur is vergunningplichtig. In verband met de onderhavige planvorming worden in het plangebied geen watergangen gedempt.

Bovendien wordt voor de compensatie van de toename van verharde oppervlakten in het gebied uitgegaan van een extra compensatie van oppervlaktewater. In Rijnlands beleid is vastgelegd dat 15% van de toename van verharding, als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Door de planvorming neemt wel het bebouwd oppervlak toe, maar aangezien dit plaatsvindt op locaties waar reeds oppervlakteverharding aanwezig is, neemt het verhard oppervlak niet toe. Derhalve zal er geen waterbergingsstekort ontstaan en is compensatie niet aan de orde.

Rioolstelsel

Rijnland heeft voorkeur voor het toepassen van een gescheiden rioolstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater. Hiermee wordt de hoeveelheid te zuiveren afvalwater zoveel mogelijk beperkt. Tevens dient de gemeente aan te geven of de ontwikkelingen zijn verwerkt in het BRP (basisrioleringsplan) en welke hoeveelheid afvalwater de afvalwaterzuivering extra te verwerken krijgt als gevolg van de ontwikkeling. In het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig.

Afkoppelen verharde oppervlakken

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit artikel 10.29a Wet milieubeheer en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a) het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft

overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet getransporteerd;

- e) ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f) ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g) ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet wordt getransporteerd.

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

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld duurzaam bouwen of het toepassen berm- of bodempassage.

De toepassing van uitlogbare bouwmetalen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair dient te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. Indien gebruik gemaakt wordt van uitlogbare materialen is het niet toegestaan de oppervlakken waarop deze materialen zijn gebruikt af te koppelen van het rioleringsstelsel. Het hoogheemraadschap verzoekt om in de waterparagraaf aandacht te besteden aan deze twee onderwerpen.

5.8.2 Conclusie

Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt is compensatie niet aan de orde. Hemelwater wordt waar mogelijk ter plaatse geïnfiltreerd of afgevoerd via het gescheiden rioolstelsel. Er worden geen uitloegende materialen toegepast. Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

5.9 Archeologie

5.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2022 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

In 2012 heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de Kadernota Erfgoedbeleid en een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maken een onderscheid in zones met een bekende archeologische waarde (AW) en deelgebieden met een verwachte archeologische waarde (VAW). Concreet gaat om de navolgende zones:

- AW 2: (overige) archeologische vindplaatsen, waar archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en een oppervlak van minimaal 100 m²;
- VAW 2: meandergordel en oeverwallen van de Oude Rijn (buitengebied) en crevassesystemen waarvoor een middelhoge archeologische verwachting geldt en waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en een oppervlak van minimaal 500 m²;
- VAW categorie 3: komgebied waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en een oppervlak van minimaal 25.000 m²;
- VAW categorie 4: komgebied op dieper gelegen stroomgordels waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen die dieper reiken dan 2 m onder maaiveld en vanaf een oppervlak van minimaal 10.000 m².

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken. Volgens de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Alphen aan de Rijn en het parapluplan Archeologie(2019) ligt het noordelijke deel van het plangebied in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (WA4) met een middelhoge verwachting. In deze gebieden is archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter onder maaiveld en een oppervlak van minimaal 25.000 m². Omdat de bouw van de geplande bedrijfspanden en de overige planaanpassingen niet leiden tot bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en een oppervlakte van 25.000 m² is voor deze locatie geen nader archeologisch onderzoek nodig. Voor het gezamenlijke oppervlak van het plangebied geldt echter een archeologische onderzoeksplicht.

5.9.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied maakt deel uit van een landschap dat gedurende het Holoceen is gevormd en dat sterk samenhangt met de ontwikkeling van de Rijn-Maas delta. Hierdoor is er een gelaagd landschap ontstaan met een eigen archeologische verwachting.

Het plangebied ligt aan de Randenburgseweg en maakt deel uit van het gelijknamige buurtschap Randenburg. Het uitgestrekte veengebied ten oosten van de Gouwe werd vanaf de 11^e en 12^e eeuw in cultuur gebracht. Gezien de ligging aan de ontginningsas aan de Randenburgseweg is het niet uit te sluiten dat binnen het westelijke deel van het plangebied historische bebouwing aanwezig is geweest, al dan niet bestaande uit bijgebouwen (schuur, stal) behorende hierbij.

Indien toekomstige werkzaamheden tot in de vaste bodem kunnen reiken, kunnen eventueel aanwezige archeologische resten vernietigd worden ter hoogte van de zone met een middelhoge verwachting. Hierdoor wordt er voor het westelijke deel van het plangebied archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit kan plaats vinden in de vorm van een verkennend booronderzoek om de intactheid van de bodem en de diepteligging van potentiële archeologische niveaus vast te stellen. Voor het overige deel met een lage verwachting wordt geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk aanbevolen.

5.9.3 Conclusie

Een aanvullend onderzoek naar de middelhoge archeologische verwachting is noodzakelijk in het westelijke deel van het plangebied. Dit aanvullend onderzoek zal plaats vinden in de vorm van een verkennend booronderzoek. Op basis van het archeologisch onderzoek is de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' gedeeltelijk uitgebreid in oostelijk richting.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

5.10.2 Onderzoek

Aan de hand van de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland is inzichtelijk gemaakt of het plangebied zich bevindt in of nabij cultuurhistorische waarden. In en rondom het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of overige waardevolle panden. Er zijn geen waardevolle monumentale bomen of natuurmonumenten aanwezig. Wel is het plangebied gelegen in een historisch landschappelijk vlak, ontstaan door veenontginning, met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde.

De veenontginningen zijn vanaf de 11e eeuw ontstaan, toen vanaf een ontginningsbasis (rivier of gegraven wetering) de veenwildernis systematisch werd ontgonnen. Zo ontstond een verkaveling die nog altijd karakteristiek is voor het veenlandschap: lange (smalle) stroken, van elkaar gescheiden door (afwaterings)sloten, met de boerderij op de kop van de kavel. De stroken liggen evenwijdig aan elkaar of vormen een waaier, als ze uitgezet zijn vanaf een kronkelende rivieroever.

Vanaf de 16e eeuw werd het veen plaatselijk op grote schaal tot onder de waterspiegel afgegraven ten behoeve van de turfwinning. Hierdoor ontstonden veenplassen. Het veen langs de rivieren was vanwege een hoog kleigehalte en houtresten niet geschikt voor turfwinning en is daarom niet afgegraven.

5.10.3 Conclusie

Het voorliggende plan voorziet niet in een aanpassing van de karakteristieke verkaveling en waterlopen, en voorziet geen landschappelijke aanpassing van de veenontginning. Op deze wijze is geborgd dat geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden. Vanuit cultuurhistorie bestaat derhalve geen bezwaar tegen het voorliggende planvoornemen.

5.11 Conventionele explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog niet functioneerde en als blindvanger in de bodem is achtergebleven. Een blindvanger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van Conventionele Explosieven voor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar Conventionele Explosieven is naar aanleiding van de reactie van de omgevingsdienst op 13 oktober 2020, niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van Conventionele Explosieven, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die niet aanwezig zijn in het gebied. Als men bij graafwerkzaamheden stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

5.12 Milieueffectenrapportage

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient de gemeente te beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport¹¹ gemaakt moet worden. De voorgestelde ontwikkeling van nieuw water en groen, de zonering van bedrijfslocaties waarbij de mogelijkheid wordt geboden om voor de houtopslag gebouwde voorzieningen te kunnen bouwen en het in overeenstemming brengen van het planologische regime met het huidige gebruik voor de onderdelen waarvan het feitelijke gebruik in de toekomst niet wijzigt is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Provinciale milieubelangen

De Provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen. Hieronder leest u welke dit zijn en hoe de voorgenomen ontwikkelingen zich verhouden tot deze belangen.

- Bescherming van stiltegebieden: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied;
- Windenergie stimuleren: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in een (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens;
- Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde;
- Beschermen van grote groepen mensen: De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsg gebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

Doorwerking plangebied

Het ruimtelijke initiatief valt niet onder bijlage C en D van het Besluit m.e.r. waardoor het doorlopen van een m.e.r.-beoordeling en m.e.r.-beoordelingsplicht niet noodzakelijk is.

De voorgenomen ontwikkeling is derhalve ook niet in strijd met de provinciale milieubelangen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer zal de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst sluiten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

6.2.1 Vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met diverse instanties en belangenorganisaties. De Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop en de provincie Zuid-Holland hebben een schriftelijke reactie op het planvoornemen ingebracht.

Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop

Vanuit de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop (SBGK) is met name aandacht gevraagd de relatie tussen en effecten van de uitbreiding van de recreatiefunctie en de ontwikkeling van de boomkwekerij in dit deel van het sierteeltgebied van Greenport Boskoop. Er heeft een aanpassing van de plannen plaatsgevonden mede naar aanleiding van deze reactie.

Hierdoor is de uitwerking van onderhavig plan, inclusief de planologische verankering van de recreatiefunctie in een deel van het plangebied in lijn met verschillende beleidsvoornemens en –visies (o.a. landschapsvisie Alphen ad Rijn (2012) provinciale structuurvisie (2012), het ‘gebiedsprofiel Boskoop’ (2014) en de tweede actualisatie van het bestemmingsplan ‘buitengebied Boskoop’ (2015), zie verder hoofdstuk 4 van onderhavig rapport). In hoofdstuk 5 is ingegaan op de beheersbaarheid van de mogelijke effecten op het functioneren van het sierteeltgebied.

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland vraagt aandacht voor het planologisch verankeren van het bestaande niet-sierteeltbedrijf (houthandel) en de gronden waarop nu een bedrijfsbestemming ten behoeve van een loonwerkbedrijf is opgenomen. Met name is het van belang dat een uitbreiding of herbestemming ervan niet leidt tot beperking van omliggende sierteeltbedrijven. Dit is niet het geval. Er is met het plan sprake van een duidelijkere clustering en zonering. Het loonwerkbedrijf is nu niet meer betrokken bij de plannen.

Daarnaast is door de provincie aandacht gevraagd voor een mogelijke relatie van het plan met de Ladder voor Duurzame verstedelijking voor wat betreft de reallocatie van het areaal 'bedrijfsbestemming'. Er is per saldo sprake van een ondergeschikte uitbreiding van deze bestemming. Wel vindt er een bestemmingsvlakwijziging plaats op de gronden van de houthandel (zie paragraaf 2.2 en 2.3). Wanneer gekeken wordt naar de bestemmingsbalans, vindt er een toename plaats van bedrijfsgerelateerde bestemmingen en aanduidingen (houthandel en opslag t.b.v. houthandel) van circa 1.200 m². Zie hiervoor tevens paragraaf 4.1.3.

De provincie is er verder van overtuigd dat het plan een verbetering betekent van de ruimtelijke kwaliteit. Het sloten/kavelpatroon wordt doorgezet, de percelering blijft intact, er wordt ingespeeld op de kwaliteit op en aan het water. De groenopstanden accentueren de lengterichting van de copeverkavelingen. Het plan valt geheel binnen de richtpunten. Aandacht is nog wel gevraagd voor de huidige doorzichten over de diverse kavels die met het plan mogelijk komen te vervallen. In het ontwerp voor de landschappelijke inpassing van het plan is hiermee waar mogelijk rekening gehouden.

De provincie constateert dat de bestaande recreatieverblijven niet zijn gelegen binnen het sierteeltgebied. De provincie acht het van belang dat er in het bestemmingsplan een passende regeling voor het bouwen (situering, aantal, maatvoering e.d.) van deze recreatieverblijven wordt opgenomen om zo aantasting van karakter van het gebied tegen te gaan. Dit aspect is in de planregels verder uitgewerkt.

Verder dient geregeld te zijn dat voor de achterliggende percelen géén nieuwe bedrijfswoningen mogen worden opgericht. Dit aspect is in de planregels verder worden uitgewerkt.

6.2.2 Inspraak en omgevingsdialoog

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Voorliggende plan is in het kader van de omgevingsdialoog met de directe burens voorbesproken en er vinden informatiebijeenkomsten plaats waarin het plan wordt toegelicht en waarbij belangstellenden vragen kunnen stellen.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

In het kader van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure zal conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd voor zienswijzen. Daarna vindt – al dan niet gewijzigde - vaststelling plaats door de gemeenteraden van de betrokken gemeenten.

BIJLAGEN

**Bijlage 1:
Bodemonderzoek**

**Bijlage 2:
Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 3:
Quickscan en flora en fauna**

**Bijlage 4:
Archeologisch onderzoek**

