

Gemeente Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan Nieuwkoopseweg 5 en 7, Aarlanderveen

Toelichting

Verantwoording

Titel	Bestemmingsplan Nieuwkoopseweg 5 en 7, Aarlanderveen
Projectnummer	2004
Opdrachtgever	Landbouwbedrijf [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	24 november 2022
Auteur	T. Revet
E-mail adres	t.revet@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl



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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geldende bestemmingsplannen.....	5
1.3	Leeswijzer	7
2.	Planbeschrijving	9
2.1	Ligging plangebied	9
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Bestaande situatie	10
2.4	Nieuwe situatie.....	12
2.5	Landschappelijke inpassing (Beeldkwaliteitsparagraaf).....	14
2.6	Verkeer en parkeren.....	22
3.	Beleid en regelgeving.....	24
3.1	Rijksbeleid.....	24
3.2	Provinciaal beleid	25
3.3	Regionaal beleid	32
3.4	Gemeentelijk beleid.....	33
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	37
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
4.2	Geluid.....	38
4.3	Luchtkwaliteit	39
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	41
4.5	Bodem.....	43
4.6	Externe veiligheid	44
4.7	Archeologie en Cultuurhistorie	47
4.8	Natuur.....	49
4.9	Stikstof.....	52
4.10	Conventionele Explosieven	53
5.	Water	54

6.	Juridische planbeschrijving	58
6.1	Algemeen.....	58
6.2	Hoofdopzet.....	58
7.	Uitvoerbaarheid	59
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	59
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	59

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Aanmeldnotitie M.e.r. beoordelingsbesluit
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 5	Ecologische quickscan
Bijlage 6	Besluit hogere grenswaarde

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Nieuwkoopseweg 5 en 7 in Aarlanderveen is een varkenshouderij gevestigd met daarbij twee bedrijfswoningen en diverse stallen en schuren. De eigenaar is voornemens de varkenshouderij te beëindigen en de meeste opstallen te saneren. Het saneren van de varkenshouderij en de diverse opstallen zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitswinst. In ruil voor de sanering mogen drie compensatiewoningen worden teruggebouwd en mogen de twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoning. Deze compensatiewoningen worden zorgvuldig ingepast op de locatie en ook in de omgeving. Om dit plan mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.



Afbeelding 1 Locatie Nieuwkoopseweg 5 en 7

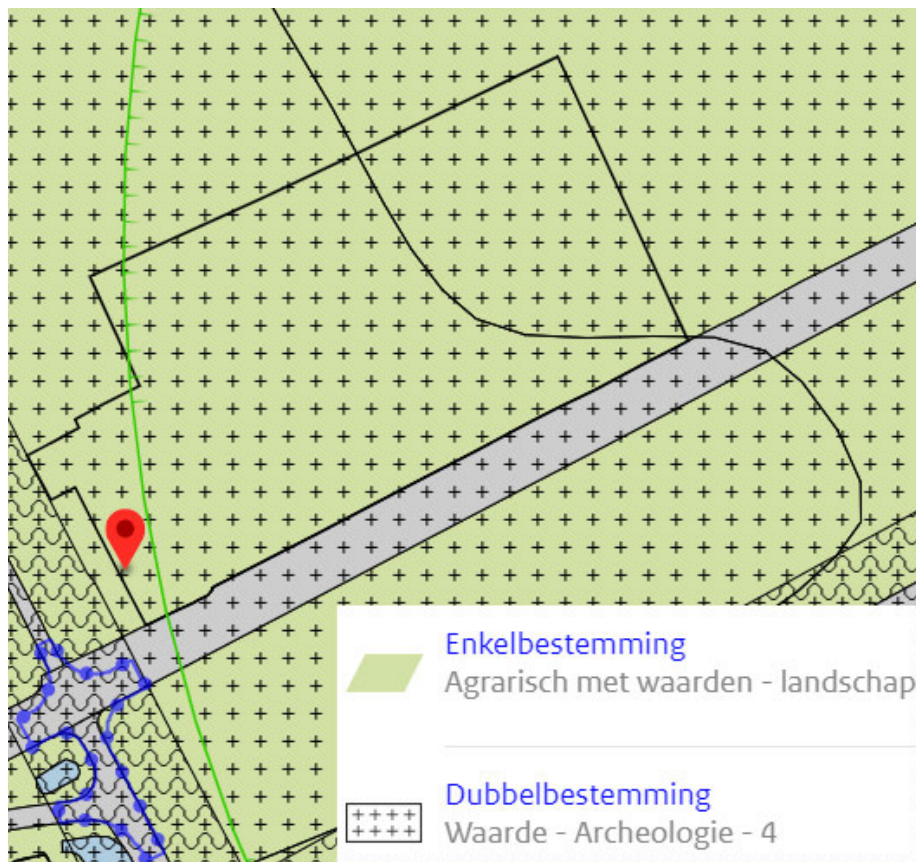
1.2 Geldende bestemmingsplannen

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen' (11 juli 2013) en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap 2' (afbeelding 2). De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor weidebouw, melkveehouderijen en het behoud en de versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Daarnaast zijn de gronden tevens bestemd voor woningen.

Op 17 juli 2014 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen - eerste herziening' vastgesteld. Deze partiële herziening vervangt verschillende onderdelen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen'. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om het aanpassen van de toegestane dakhelling van agrarische bebouwing.

In aanvulling op de verbeelding is het bestemmingsplan tevens voorzien van een inventarisatiekaart. De inventarisatiekaart geeft aan welke functies er in het gebied zaten op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Afbeelding 3 toont een uitsnede van de inventarisatiekaart.

Het saneren van de varkenshouderij en daarvoor in de plaats realiseren van drie nieuwe woningen en het omzetten van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoning voldoet niet aan de bestemming. Om dit plan mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



Afbeelding 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen'



Afbeelding 3 Uitsnede inventarisatiekaart bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen'

Naast deze bestemmingsplannen gelden er ook een drietal paraplubestemmingsplannen. Op 28 maart 2019 is het paraplubestemmingsplan Archeologie vastgesteld. Dit parapluplan vervangt alle dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie uit eerdere bestemmingsplannen. In het parapluplan heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van veiligstelling van de archeologische waarden.

Het tweede parapluplan is Parkeren, deze is op 21 september 2017 vastgesteld. Op grond hiervan dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Hier wordt aan voldaan, zie hiervoor paragraaf 2.6.

Het parapluplanbestemmingsplan Cultuurhistorie is op 27 januari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Uit dit plan blijkt dat de betreffende percelen vallen in een gebied met cultuurhistorische waardevolle elementen. Dit betekent dat waardevolle landschappelijke verkavelingen en patronen, opgaand groen en waterstaatkundige structuren, patronen en objecten moeten worden behouden (Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)). Hier wordt aan voldaan, zie hiervoor paragraaf 2.5.

De dubbelbestemmingen Archeologie en Cultuurhistorie zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

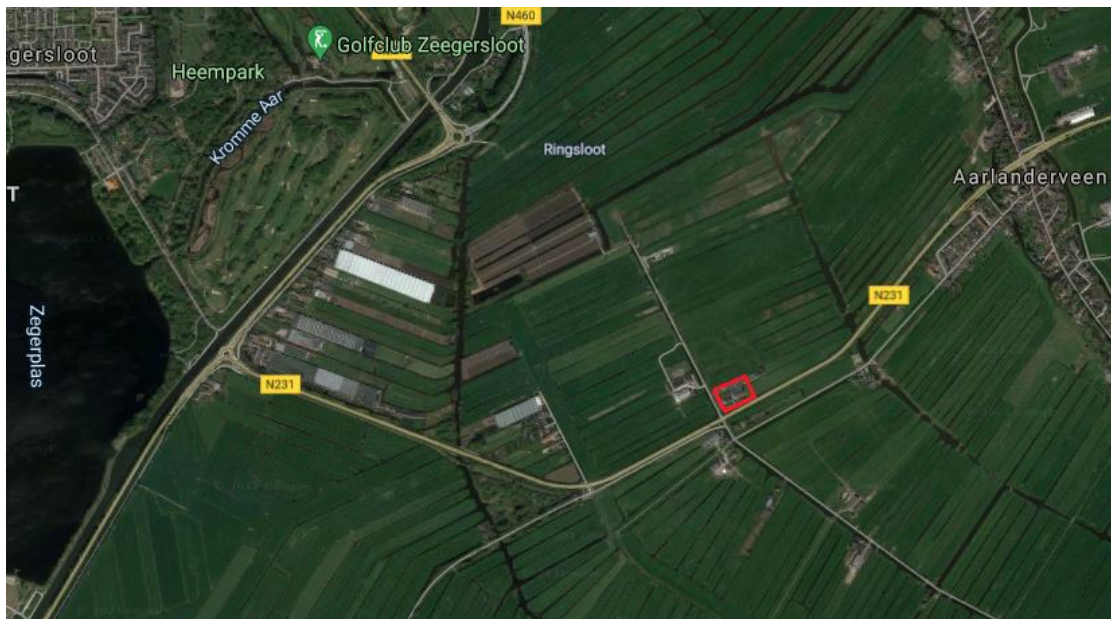
1.3 Leeswijzer

In dit bestemmingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de ligging van het plangebied, de ruimtelijke structuur, de bestaande en nieuwe situatie, de landschappelijke inpassing en verkeer en parkeren. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en het laatste hoofdstuk bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de percelen Nieuwkoopseweg 5 en 7 in Aarlanderveen. Aarlanderveen is een klein dorp ten westen van Alphen aan de Rijn. De Nieuwkoopseweg (N231) verbindt Alphen en Aarlanderveen met elkaar. Ongeveer halverwege takt de Nieuwkoopseweg ook nog ten noorden af. Het plangebied ligt op de kruising hiervan. Het gebied tussen Alphen en Aarlanderveen is de drooggemaakte polder. Langs het lint liggen enkele agrarische bedrijven. Voor het overige is de polder open. Aan de overzijde en aan de andere kant van de kruising ligt een agrarisch bedrijf.

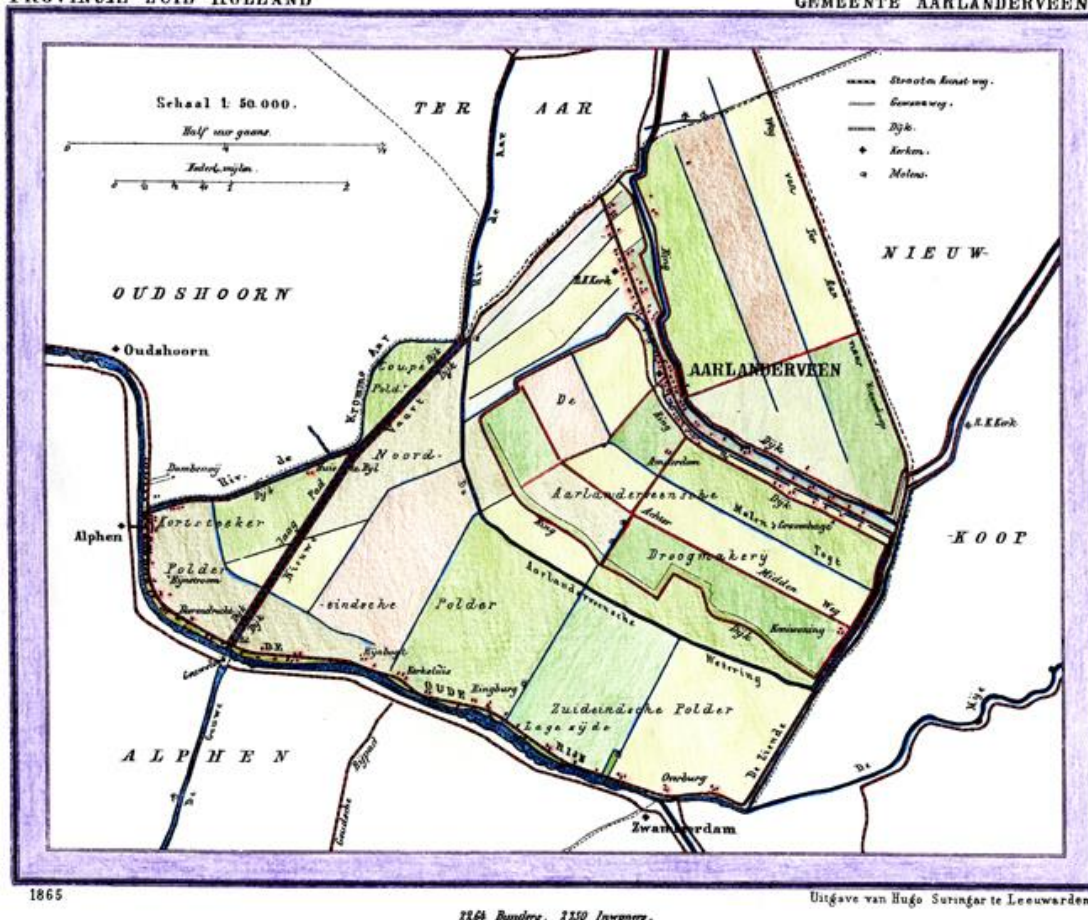


Afbeelding 4 locatie plangebied en omgeving

2.2 Ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis plangebied en omgeving

De polders rond Alphen aan den Rijn vallen allemaal binnen het veenweidelandschap en droogmakerijlandschap van het Groene Hart. De drooggemaakte Polder ten westen van Aarlanderveen, waar het plangebied in ligt, is ontstaan na veenwinning en droogmalen van de ontstane plas. Waarschijnlijk is niet de hele polder afgegraven doordat het kleigehalte in het veen richting de Oude Rijn te hoog was om bruikbaar te zijn als brandstof. Mogelijk heeft dat ook tot het bochtige patroon van de polder(dijk) geleid. Dat dit een vroege en kleinschalige droogmakerij betreft is te zien aan de verkaveling die erg lijkt op de veenweide verkaveling van het omliggende hoge land. De polder ligt zo'n drie en een halve meter lager dan het veengebied, wordt omgeven door een dijk maar niet door een ringvaart (wat bij latere droogmakerijen gebruikelijk was). De zuidelijke gelegen Achtermiddenweg, in 1802 aangelegd tijdens de veenwinning, is het nieuwe ontginningslint geworden na droogmalen, waar op regelmatige afstand boerderijen staan.



Afbeelding 5 historische kaart Aarlanderveen

Ruimtelijke structuur

Deze drooggemaakte polder (1788) is te karakteriseren als een open ruimte. De polder is regelmatig verkaveld en heeft tamelijk brede sloten. Het veen is echter niet geheel verwijderd, waardoor de polder lijkt op een veenweidepolder.

De structuur van de polder is oost-west gericht: parallel aan Aarlanderveen liggen de Achtermiddenweg en de brede Molentocht. De ringdijk van de polder heeft een typisch hoekig trace. Het kavelpatroon loopt door op de dijk. Het bebouwingslint van Aarlanderveen ten noordoosten van de polder is beeldbepalend, evenals de unieke molenviergang (grondzeilers). De drooggemaakte polder is de enige polder ter wereld die nog geheel met molens wordt bemalen. Dwars op de hoofdstructuur staat de verbinding tussen Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop (Nieuwkoopseweg), die door de polder loopt. De polder is beperkt toegankelijk, door de weinige ontsluitingsmogelijkheden. De grond is overwegend in gebruik als weidegrond.

2.3 Bestaande situatie

De locatie Nieuwkoopseweg 5 en 7 bestaat uit een varkenshouderij met daarbij twee (bedrijfs)woningen. De woningen liggen langs de weg met achter nr. 5 een hooiberg en een schuur en achter nr. 7 een schuur en een stal. Links van woning nr. 7 ligt de grootste varkensstal met een lengte van 100 meter. Achter deze stal ligt de mestsilo.



Afbeelding 6 *luchtfoto bestaande situatie*



Afbeelding 7 *foto bestaande woningen met vooraan nr. 7*

2.4 Nieuwe situatie

Het plan bestaat uit het saneren van de 2 varkensstallen en de mestsilo. De grootste varkensstal heeft een oppervlakte van 1561m² en is gebouwd in 1976. De tweede stal heeft een oppervlakte van 797m² en is gebouwd in 1990. De mestsilo heeft een oppervlakte van 281 m² en is gebouwd in 2013. Totaal wordt 2639m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Daarnaast wordt een groot deel van de aanwezige verhardingen vervangen door groen (ca. 1140 m²). In ruil daarvoor worden drie woningen teruggebouwd. Daarnaast zullen er hobbymatig schapen worden gehouden. De woningen worden gerealiseerd op de locaties van de stallen, twee ter plaatse van de grootste stal en één ter plaatse van de tweede stal, zie afbeelding 8. De hooiberg/schuur achter woning nr. 5 wordt behouden als bijgebouw bij de woning net als de schuur achter woning nr. 7. De schuur achter de hooiberg wordt behouden als bijgebouw van de nieuwe woning C.

Ruimte-voor-Ruimte

Het saneren van de voormalige bedrijfsgebouwen levert, conform de voormalige Ruimte-voor-Ruimte regeling van de provincie, 2,65 bouwcontingent op. Deze regeling is vervangen door de regeling dat sprake moet zijn van ruimtelijke kwaliteit, maar kan, conform de toelichting op de provinciale omgevingsverordening nog steeds worden gehanteerd. De ruimte-voor-ruimte regeling houdt in dat per 1000 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen een compensatiewoning mag worden gerealiseerd van 750 m² (2639 m² : 1000 m² = 2,639). Dit betekent dat 2,65 x 750 m³ mag worden gerealiseerd, in totaal 1.987,5 m³.

De nieuwe woningen krijgen verschillende inhoudsmaten, woning A 590m³, woning B 800m³ en woning C 590m³, in totaal 1.980 m³. De woningen voldoen hiermee aan het beschikbare bouwcontingent. Er is gekozen voor verschillende inhoudsmaten om, aansluitend aan de bestaande woningen en gebruikelijk op een boerenerf, variatie te krijgen in omvang. Op een boerenerf is meestal geen enkel gebouw van dezelfde omvang. In onderstaande tabel zijn de te saneren, te behouden en nieuw te bouwen bouwwerken en verhardingen opgenomen.

Bebouwing/verhardingen	Behouden	Te saneren	Nieuw
Varkensstal 1		1561 m ²	
Varkensstal 2		797 m ²	
Mestsilo		281 m ²	
verharding		1140 m ²	
Woning nr. 5	257 m ²		
Hooiberg (bijgebouw achter nr. 5)	78 m ²		
Woning nr. 7	96 m ²		
Schuur (bijgebouw achter nr. 7)	300 m ²		
Woning A			590 m ³
Woning B			800 m ³
Woning C			590 m ³
Schuur (bijgebouw woning C)	250 m ²		
Totaal	981 m ²	3.779 m ²	

Woning A komt direct langs de Nieuwkoopseweg te liggen met daarachter in de tweede lijn woning B. Deze woningen liggen ter plaatse van de grootste stal. Woning C komt rechts van woning B te liggen op de plek van de kleinere stal. De bestaande bedrijfswoningen worden gewijzigd naar burgerwoningen.

Zoals aangegeven worden twee schuren en de hooiberg behouden als bijgebouwen bij drie van de vijf woningen. Deze schuren en hooiberg zijn nodig voor het beheren van het bijbehorende grasland en omdat hobbymatig nog schapen worden gehouden. De schuren staan hierdoor al vol met diverse machines en dienen ter stalling van de schapen. Indien deze schuren niet worden behouden komen machines op het erf te staan wat niet bevorderlijk is voor de openheid op het erf en zorgt voor een rommelige uitstraling. Door gebruik te maken van de bestaande schuren en hooiberg wordt de uitstraling van een boerenerf juist behouden en versterkt. Zeker een hooiberg past ook bij een boerenerf. Mochten de schuren en hooiberg vervangen worden voor nieuwbouw dan zal aan de dan geldende maximale oppervlakte worden voldaan.



Afbeelding 8 schets nieuwe situatie

2.5 Landschappelijke inpassing (Beeldkwaliteitsparagraaf)

Gezien de ligging van het plan in de waardevolle drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen is voor het plan een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, d.d. 28-04-2022.

Woningen

Allereerst wordt ingegaan op de inpassing van de nieuwe woningen en daarna wordt ingegaan op de vormgeving van de woningen. Bij het bepalen van de plekken van de woningen is aansluiting gezocht bij het bestaande erf, de bestaande woningen en de ligging van de te saneren en te behouden bebouwing. Woning A komt direct langs de Nieuwkoopseweg te liggen, naast de bestaande woning nr. 7. Door de woning op deze plek te situeren sluit deze aan bij het lint met de bestaande woningen. Woning B wordt in het verlengde van woning A gerealiseerd op de plek van de grote varkensstal. Doordat de varkensstal veel groter is ontstaat hierdoor een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst, eveneens doordat de woning aan de voorzijde van de te saneren stal wordt gerealiseerd. Daarnaast versterkt de uitvoering van deze woning als schuurwoning straks het beeld van een woning met daarachter een schuur. Woning C wordt achter de bestaande woning nr 7 gerealiseerd op de plek van de kleinere varkensschuur. Deze ligging sluit aan bij het huidige erf en ook deze woning zal worden uitgevoerd als schuurwoning om inpassing te vinden op het bestaande erf. Daarbij is deze woning vanaf de openbare weg nauwelijks waarneembaar. De woningen krijgen daarnaast andere maatvoeringen om zo de variatie te creëren die normaal ook op een boerenerf voorkomt.

Om woning A goed te laten aansluiten op de bestaande woningen en in te passen in de omgeving krijgt deze woning een niet te opvallende uitstraling. Een voorbeeld van een dergelijke woning wordt hieronder weergegeven. De woning zal niet worden uitgevoerd met lichte stenen om zich passend te maken in de bestaande omgeving. Voor het dak zullen donkere materialen worden gebruikt zoals zwartgrijze dakpannen. De afgebeelde woning kenmerkt zich aan zijn karakteristiek en tijdloze karakter door de langwerpige raampartijen, opgemetselde topgevels en zijn zadeldak. Vergunningsvrije bijgebouwen met de daaraan samenhangende regels zullen in geval van woning A aan de woning vast worden gebouwd met een zadeldak. Dit zadeldak zal in dezelfde richting wijzen als het zadeldak van de woning voor juiste inpassing in het geheel.



Afbeelding 9 Voorbeeld woning A

Woning B bevindt zich meer op het achter/ midden gelegen gedeelte van het plan. Om de woning een minder opvallende uitstraling te geven op deze locatie zal dit een modern en eenvoudige schuurwoning worden zodat deze past in het polderlandschap. Een voorbeeld van een dergelijke woning is weergegeven in afbeelding 10. De schuurwoning kenmerkt zich vaak aan zijn sobere, eenduidige vorm. Vaak bestaat een schuurwoning uit een langwerpig staafmodel met zadeldak en word vergeleken met voormalige agrarische schuren/bebouwing. Dit is dan ook één van de redenen waarom een schuurwoning op de locatie van woning B mooi tot zijn recht zal komen. Voor de woning zullen geen opvallende gevelstenen worden gebruikt en wel donkere dakpannen. Om een authentieke uitstraling te geven aan de woning zullen langwerpige ramen in het ontwerp worden gebruikt. Vergunningsvrije bijgebouwen met de daaraan samenhangende regels zullen in geval van woning B aan de woning vast worden gebouwd met een zadeldak. Dit zadeldak zal in dezelfde richting wijzen als het zadeldak van de woning voor juiste inpassing in het geheel.

Woning C zal soortgelijk uitgevoerd worden als woning B voor een passende uitstraling in de omgeving. Bij deze woning worden geen (vergunningvrije) bijgebouwen gerealiseerd, maar wordt, zoals hiervoor aangegeven de bestaande schuur gebruikt.



Afbeelding 10 Voorbeeld woning B

Bijgebouwen

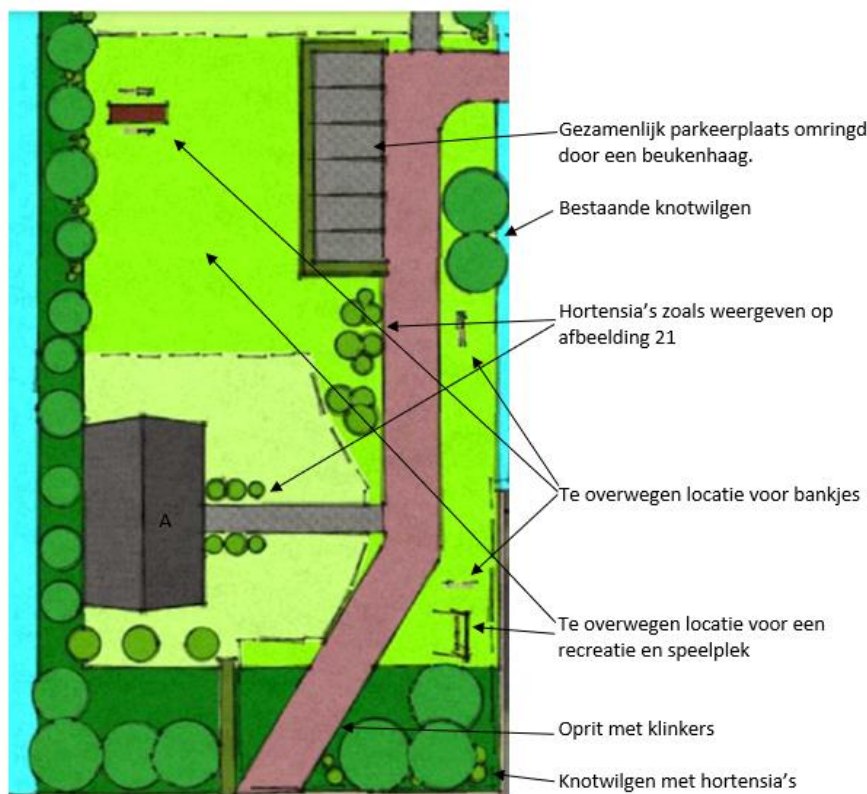
Bij drie van de vijf woningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande schuren en hooiberg, te weten de bestaande woningen op nrs. 5 en 7, alsmede de nieuwe woning C. Het behoud van deze bestaande schuren en de hooiberg draagt bij aan de uitstraling als boerenerf. Een hooiberg hoort thuis op een boerenerf en de schuren zijn dan weliswaar wat grotere bijgebouwen, maar juist op een boerenerf passen schuren van deze omvang. Dit komt de kwaliteit van het totale erf ten goede. De schuren worden bovendien grotendeels aan het zicht onttrokken door bestaande en nieuw aan te brengen erfbeplanting en ze dienen ook als geluidwering voor de nieuwe woningen. Daarnaast zorgt het behoud van de bestaande schuren ervoor dat er minder nieuwe bijgebouwen wordt gerealiseerd wat ook ten goede komt aan de uitstraling van het erf. Zoals hiervoor al aangegeven worden bij woning A en B mogelijk wel nieuwe (vergunningvrije) bijgebouwen gerealiseerd. Deze worden dan direct aan de woningen vast gebouwd, waardoor ze één geheel vormen.

Beplanting

Naast het uiterlijk en de vormgeving van de woning is ook van belang dat het erf wordt voorzien van passende beplanting/groen.

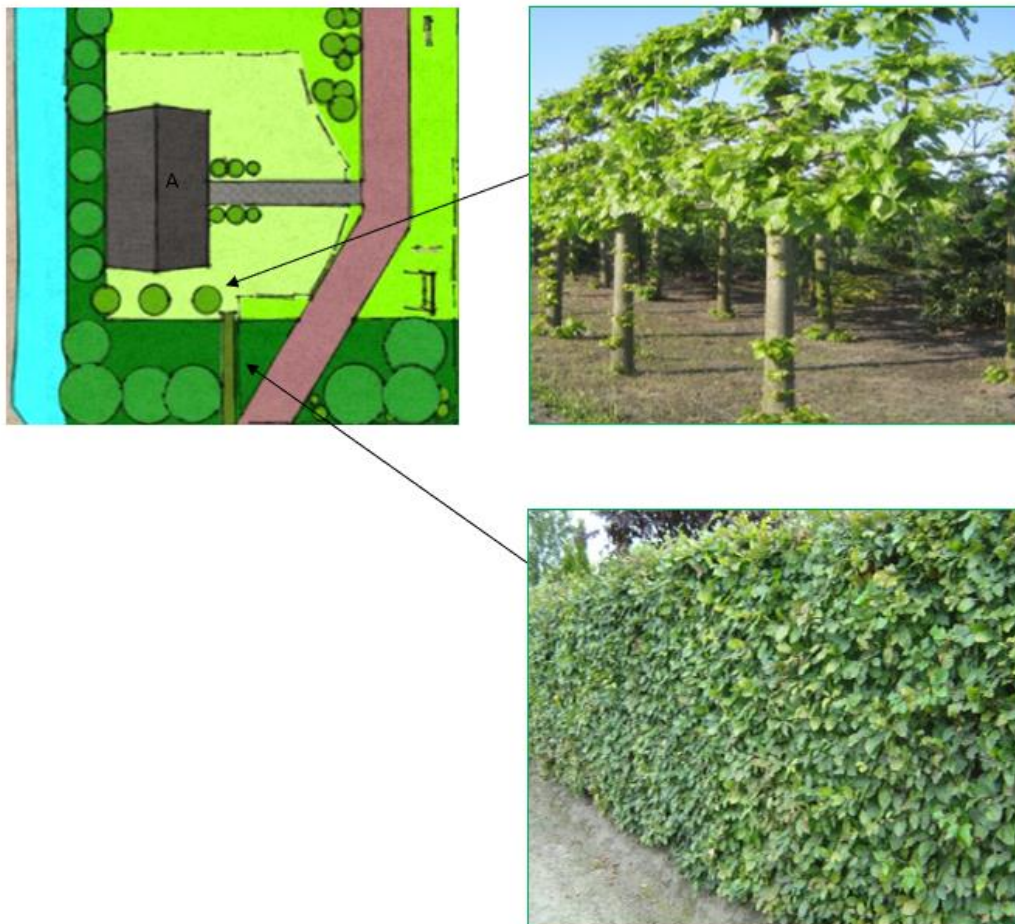
Aan de achter, buiten en voorzijde van de percelen wordt een groene strook gecreëerd, zodat de nieuwe situatie meer als een zelfstandig landschappelijk element in het polderlandschap wordt ervaren. De beeldkwaliteit van het polderlandschap ter hoogte van de Nieuwkoopseweg 5 en 7 wordt hierdoor verhoogd doordat er minder bebouwing zichtbaar is en meer groen. Uitgangspunt is kwalitatief hoogwaardig groen, waarbij er voldoende ruimte overblijft voor lichtinval op de percelen. Op de locatie van de mestilo en een groot gedeelte van de stal zal grasland komen en een brede sloot als erfgrens aan de achterzijde van de percelen. Op de percelen geschetst in de beoogde situatie komt veel groen. Door verwijdering van de stallen en verharding ontstaat meer ruimte voor gazons en kleinere bomen en struiken. Deze bomen en struiken zullen grotendeels bestaan uit knotwilgen en hortensia's die als border dienen aan de buitenzijden van huis A, B en C. Door het beplantingsplan uit te voeren met alleen borders aan de buitenzijden van de percelen ontstaat er tussen de huizen een gemeenschappelijk en open uitziende ruimte.

Deze gemeenschappelijke ruimte tussen de woningen bestaat voornamelijk uit gazon en een gezamenlijke parkeerplaats, welke wordt omringt door een laag gevormde beukenhaag. Door deze gezamenlijke ruimte wordt een openlijke sfeer gecreëerd tussen de woningen. Woning C wordt hierbij betrokken door de voorzijde van het perceel open te laten en alleen aan te kleden met meerdere hortensia's en gazon. Ook is er sprake van een gezamenlijk gazon waar bankjes geplaatst kunnen worden en waar ruimte is voor een mogelijke recreatie plek. Aan de linkerzijde van de parkeerplaats is een veldje gesitueerd waar meer zitmogelijkheden geplaatst kunnen worden en sportieve activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Ook de boomgaard is voor gezamenlijk gebruik en kan door de openheid op het erf altijd worden bereikt.



Afbeelding 11 Beplantingsplan gezamenlijke ruimtes

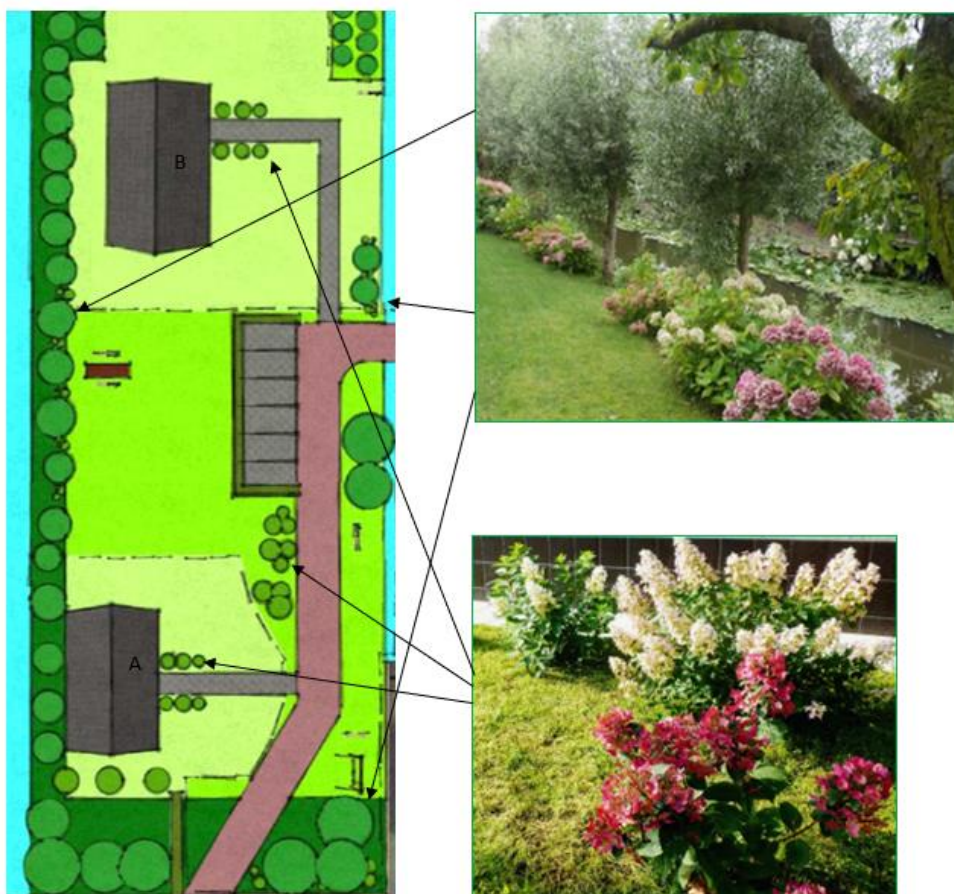
Op afbeeldingen 12, 13, 14, 15 en 16 wordt per woning het beoogde beplantingsplan weergegeven. Het afgebeelde groen betreft alleen de grotere accenten van het groen uit het beplantingsplan. Er zal bij uitvoering meer (lage) beplanting worden aangebracht op de percelen.



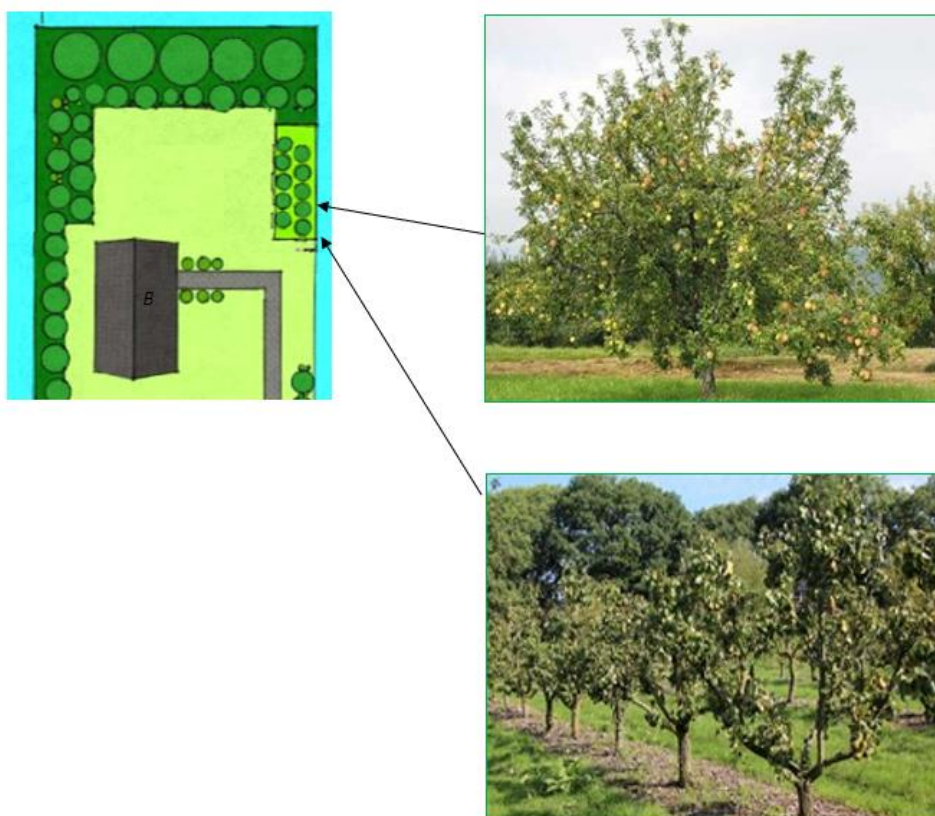
Afbeelding 12 Beplantingsplan Woning A met boven Leilindebomen en onder Beukenhaag

Op afbeelding 12 is het voorerf te zien van woning A. Hier worden een drietal “*Lilia europaea Pallida*” ofwel Leilindebomen geplaatst, net zoals voor de bestaande woning Nieuwkoopseweg 5. Hierdoor ontstaat vanaf de voorzijde van de percelen gezien een groen geheel. Leilinde bomen zijn authentieke bomen die goed passen in het polderlandschap en tevens bij landschappelijke woningen. Op afbeelding 12 is een voorbeeld van leilindebomen te zien. Voor en naast woning A, aan de buitenranden van het perceel, zullen voornamelijk “*Salix Alba*” knotwilgen worden geplaatst. Deze komen overal op het erf weer terug aangezien het een boom is die past in een landelijk gelegen omgeving. Op de erfafscheiding van het perceel van woning A zal deels een heg “*Fagus sylvatica*” (beukenhaag) worden geplaatst, zoals weergegeven op afbeelding 12.

Afbeelding 13 laat zien dat tussen woning A en B, langs de sloot, meerdere “*Salix Alba*” knotwilgen komen met daaronder “*Hydrangea macrophylla*” ofwel Hortensia’s. Deze combinatie komt ook terug tussen de bestaande woning Nieuwkoopseweg 7 en de oprit. De Hortensia’s komen terug voor de voorgevels van woning A, B en C en langs de gezamenlijke oprit.



Afbeelding 13 Beplantingsplan Woning A en B met boven Knotwilgen en onder Hortensia's



Afbeelding 14 Beplantingsplan Woning B met de fruitbomen Elstar en Conference

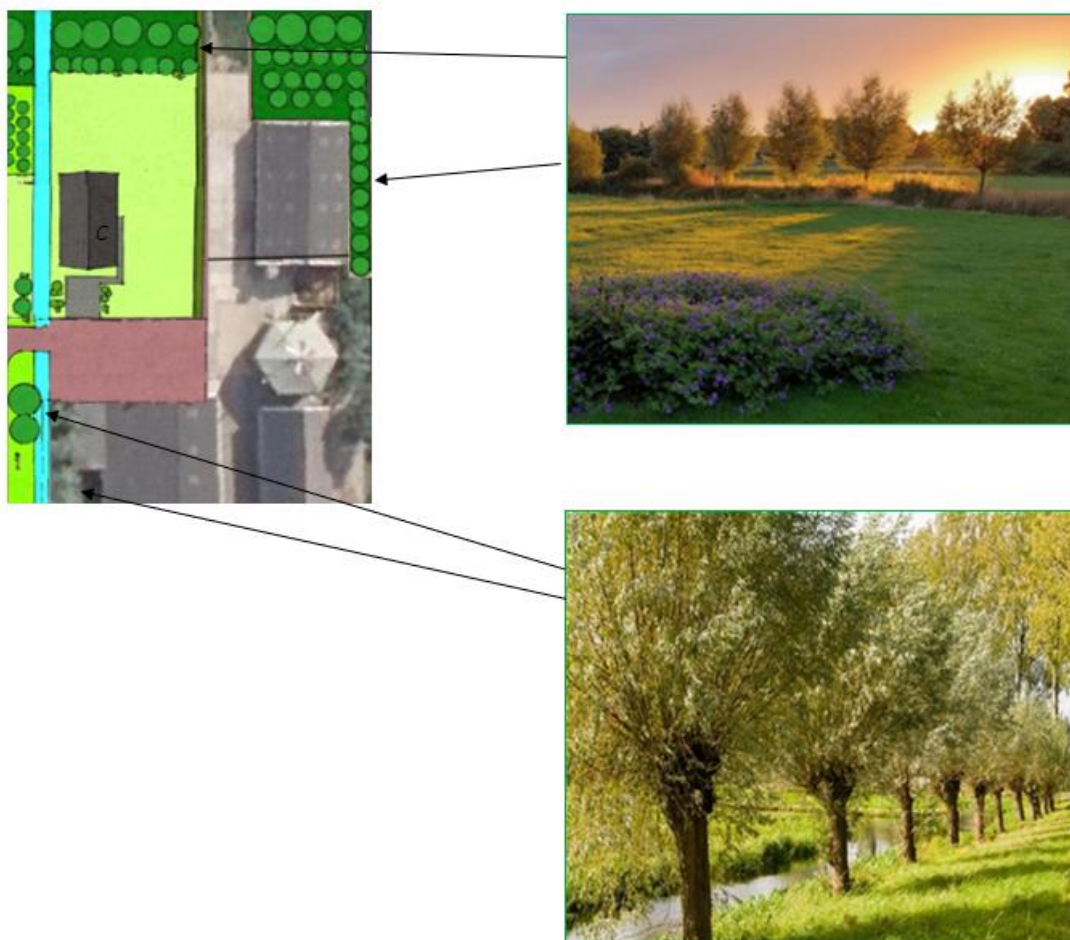
Achter woning B is een boomgaard bedacht met appelbomen namelijk de “*Malus domestica elstar*” en perenbomen zoals de “*Pyrus communis conference*”, welke zeer gangbare soorten fruitbomen zijn in Nederland (afbeelding 14). Vaak zijn deze bomen te zien in de polder in omgelegen gebied van boerderijen in van kleinere tot grote boomgaarden. De “*Pyrus*” bloeit van midden april tot begin mei en de “*Malus*” appelboom bloeit overigens zeer mooi van midden mei tot begin juni. Beide bomen hebben hierbij wit/ lichtroze bloesem.



Afbeelding 15 Beplantingsplan Woning B en C met voorbeelden van bomen en struiken

Achter woning B en C komen langs de sloot meerdere verschillende bomen en struiken. Aan de achterzijde wordt afgewisseld tussen bomen langs de sloot en bomen en struiken in de voorste rij ten opzichte van de woningen, zoals te zien is op afbeelding 14. Aan de zijkant zal worden afgewisseld tussen alleen bomen en bomen en struiken om op sommige stukken, tussen de beplanting door, meer zicht te hebben op de polder. Voornamelijk aan de binnenzijde van deze bomen zullen bloeirijke streekeigen planten en struiken worden aangebracht, met zowel voor-, zomer- als najaar bloeiers. Dit gedeelte van de tuin moet een grote betekenis hebben voor de flora en fauna. Na de aanleg hiervan wordt dit deel van het erf zo min mogelijk verstoord. Een voorbeeld van enkele planten en struiken is te zien in afbeelding 14. Het grootste gedeelte van de border zal bestaan uit 2 soorten inheemse bomen, waaronder de knotwilg en een zelfde aantal streekeigen struiken.

Een kleine greep van dergelijk geschikte bomen, struiken en planten zijn onder andere de eerder genoemde “*Salix Alba*” oftewel knotwilg met daaronder en ertussen Hortensia “*Hydrangea macrophylla*”, ook de Japanse esdoorn *Acer palmatum* “*Atropurpureum*”, Conifeer *Thuja occidentalis* “*Brabant*” en “*Smaragd*”, Arbeiboom *Arbutus* “*unedo*”, Portugese laurierkers *Prunus lusitanica* “*Angustifolia*”, Wintergroene Sneeuwbal *Viburnum* “*Rhytidophyllum*” en Lavendel *Lavandula* “*Richard Gray*”.



Afbeelding 16 Beplantingsplan Woning C met knotwilgen

Achter woning C zijn aan de polderzijde knotwilgen, waarbij aan de woningzijde afgewisseld wordt met struiken, afbeelding 16. Op de inrichtingstekening zijn linksonder naast de sloot 2 bestaande knotwilgen te zien. Aan de rechterkant staan ook meerdere bestaande knotwilgen. Een knotwilg is een wilg die op circa 2 meter hoogte wordt afgezaagd waarna de boom uitlopers krijgt. De knotwilgen geven een karakteristieke uitstraling waarbij de bomen vaak te zien zijn als erfafscheiding tussen boerenlandschappen. De knotwilg biedt daarnaast een goede broedplek voor vogels en is goed voor insecten die in holle ruimtes van de boom en onder de schors leven.

Om ervoor te zorgen dat het landschappelijk inpassingsplan wordt uitgevoerd is in de regels van dit bestemmingsplan (artikel 4.3.1) een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting houdt in dat de gronden alleen gebruikt mogen worden ten behoeve van de functie 'Wonen' als de inrichting van het erf conform het inpassingsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Openheid

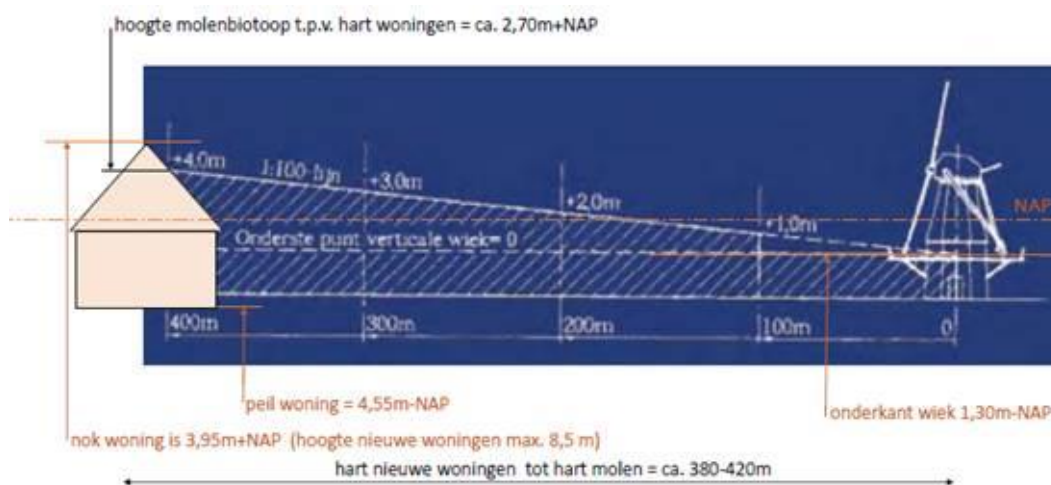
Op afbeelding 17 is het zicht vanaf de N231 te zien op de bestaande mestsilo en de grote varkensstal. Door sloop van beide bouwwerken ontstaat er vanaf de N231 een ruim doorzicht op de polder. Daarnaast wordt op het erf een specifieke bouwaanduiding – openheid opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd waardoor de openheid wordt gewaarborgd.



Afbeelding 17 zicht vanaf de N231 op de bestaande mestlo en varkensstal

Molenbiotoop

Een deel van het plangebied ligt binnen de molenbiotoop. Molen nr.4 (Putmolen) is het meest nabij de nieuwe woningen gelegen. De nieuwe woningen komen op een afstand van ca. 380 tot 420 meter van de molen, op de rand van de molenbiotoop. In de huidige situatie is de mestlo op een afstand van 285 meter van de molen gesitueerd. Deze wordt verwijderd evenals de lange varkensschuur, waardoor de bebouwinglengte met ca. 100 m afneemt. Daarmee ontstaat een flinke verbetering van de windvang voor de Putmolen uit de belangrijke zuidwestelijke windrichting. De nieuwe woningen zouden een gangbare nokhoogte van 8,50 m (bovenkant nokvorst) krijgen. Deze hoogte is ca. 1,25 m meer dan de theoretische molenbiotoop hoogte ter plaatse, afbeelding 16 ($4,55\text{m} + 2,70\text{m} = 7,25\text{m}$). Daarom is het plan besproken met de Stichting Molenviergang Aarlanderveen, zie hierna.



Afbeelding 18 Berekening molenbiotoop

Overleg Stichting Molenviergang Aarlanderveen

Op 21 februari 2021 heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en vertegenwoordigers van het bestuur van de Stichting Molenviergang Aarlanderveen. Met de Stichting zijn de volgende afspraken gemaakt:

- gezien de verbetering van de molenbiotoop door de sloop en het kleinere bouwvlak wil de St. Molenviergang niet heel strikt vasthouden aan de maximale hoogte van de woningen van 7,25 m. Een hoogte van 8,25 m is wat hen betreft aanvaardbaar. De woningen zullen daarom niet hoger worden dan deze 8,25 m. Dit is vastgelegd op de verbeelding;

- De nokrichting dient zoveel mogelijk in de richting van de molen te staan; Met het ontwerp van de woningen zal worden aangesloten bij het slagenlandschap, wat tegelijkertijd betekent dat de nokrichtingen zoveel mogelijk in de richting van de molen komen te liggen. Dit is ook vastgelegd in de regels;
- de opdrachtgever zal bij de keuze van de beplanting rekening houden met de molenbiotoop. Deze dient in principe niet hoger te worden dan 5,0 m boven maaiveld en/of tijdig gesnoeid te worden. De hoogte is daarmee, gelijk aan de vergunningsvrije bijgebouwen. Dit wordt als erfdienstbaarheid (kettingbeding) vastgelegd bij de individuele percelen;
- de opdrachtgever (en toekomstige eigenaren) zullen ook de bestaande beplantingen zo veel als mogelijk aan de molenbiotoop laten voldoen, ook al vallen deze formeel net buiten de molenbiotoop van 400 m.

Uit voorgaande weergave van de afspraken met de Stichting Molenviergang Aarlanderveen blijkt dat zij akkoord zijn met het plan. De windvang van de molen wordt sterk verbeterd en met het ontwerpen van de woningen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de ligging van de molen. Er zijn afspraken gemaakt over de nokhoogte van de nieuwe gebouwen en het snoeien van bestaande en nieuwe beplanting/bomen. De eigenaren zullen de erfbeplanting onder de 5 meter houden en ook het groen buiten de molenbiotoop wordt regelmatig gesnoeid, zodat voldaan wordt aan de molenbiotoop. Dit is ook opgenomen in het Landschappelijk inpassingsplan (26-01-2022) en vastgelegd via een voorwaardelijke verplichting in de regels.

Conclusie

De forse bebouwing op de locatie wordt vervangen door drie woningen van verschillende omvang. De woningen worden passend bij lintbebouwing (woning A) en een boerenerf (schuurwoningen B en C) uitgevoerd. Doordat de woningen van verschillende omvang zijn ontstaat de bij het landelijke gebied horende diversiteit aan bebouwing. Daarbij worden de erven groen ingericht en zijn de woningen zo gesitueerd dat o.a. het parkeren tussen de bebouwing plaatsvindt. Daarnaast wordt er meer openheid en doorzicht gecreëerd op de waardevolle polder. Met betrekking tot de molenbiotoop zijn afspraken gemaakt met de Stichting Molenviergang Aarlanderveen. Geconcludeerd kan worden dat vanuit landschap, stedenbouw en cultureel erfgoed verantwoord is om 3 nieuwe woningen te realiseren binnen het plangebied.

2.6 Verkeer en parkeren

De locatie is in de bestaande situatie goed ontsloten via de N 231 en de Nieuwkoopseweg. Vanaf de Nieuwkoopseweg heeft de locatie twee in/uitritten. De eerste in/uitrit ligt tussen de bestaande woningen en ontsluit ook de achterliggende stal en schuren. De tweede in/uitrit ligt ter hoogte van de grote varkensstal. De beide in/uitritten blijven behouden waarbij de in/uitrit bij de grote varkensstal zal worden gebruikt ten behoeve van de nieuwe woningen.

In de parkeernota van Alphen aan de Rijn (2020) zijn de parkeernormen opgenomen. De parkeernormen zijn gebaseerd op de gebruiksoppervlakte van de woningen.

Voor een woning met een grotere gebruiksoppervlakte dan 160 m² geldt voor een woning in het buitengebied een parkeernorm van 2,3 pp per woning. Dit betekent dat in totaal ($3 \times 2,3 = 6,9$) 7 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op de percelen is voldoende ruimte voor meerdere parkeerplaatsen per woning. De eis voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen wordt verder geborgd in de overige regels van dit bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de parkeernota.

3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Rijksbeleid**

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Conclusie

Voorliggend plan draagt bij aan het behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteiten van een waardevolle drooggemaakte polder. Met dit plan zijn geen grote Rijksbelangen gemoeid. De toetsing aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 3.2.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden en op 1 oktober 2012 en 1 juli 2014 op onderdelen aangevuld.

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

Conclusie

Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Het omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De geconsolideerde Omgevingsvisie- en verordening zijn op 7 augustus 2021 in werking getreden.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland.

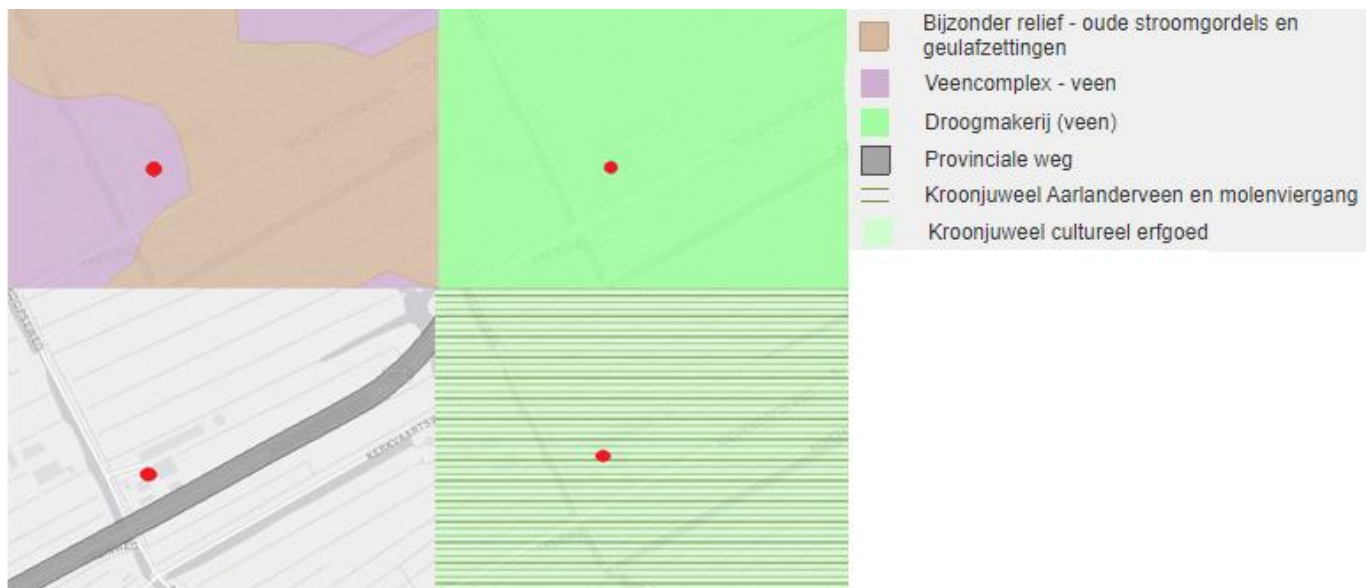
De zes ambities zijn:

1. Naar een klimaatbestendige delta;
2. Naar een nieuwe economie: the next level;
3. Naar een levendige meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing;
5. Best bereikbare provincie;
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van de maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeeld een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).



Afbeelding 19 uitsnede kwaliteitskaart (Laag van de Ondergrond, Laag van de Cultuur- en Natuurlandschappen, Laag van de Stedelijke Occupatie en Laag van de Beleving)

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, zie afbeelding 17, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de Omgevingsverordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van de gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkeling naar hun mate van impact. De provincie onderscheidt drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen:

1. De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is.
2. 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.
3. 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.

Tevens worden een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar ook onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn, maar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn:

1. Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1). Gebieden met hoge en specifieke natuurwaarden in Zuid-Holland, gebundeld in het NNN en Natura 2000 gebied, Cultuurhistorische kroonjuwelen en graslanden bollenstreek.
2. Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2): Belangrijke weidevogelgebieden, openbare recreatiegebieden en groene buffers

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

Beoordeling

Bebouwingslint

Het plangebied maakt onderdeel uit van het boerenervenlint langs de Nieuwkoopseweg. Dit bebouwingslint is niet specifiek aangeduid op de kwaliteitskaart, maar wel in het Gebiedsprofiel Hollands Plassengebied opgenomen. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Het bestaande dwarsprofiel is richtinggevend. Dit betekent dat het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm) in stand gehouden dient te worden, aangesloten wordt bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, de (a)symmetrie van het lint, de diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven.

Kroonjuweel Aarlanderveen

Daarnaast is het plangebied aangeduid als 'Kroonjuweel'. Cultuurhistorische kroonjuwelen zijn unieke, zeer karakteristieke en gave ensembles van erfgoed en landschap in Zuid-Holland. Deze waardevolle historische landschappen en ensembles zijn van groot belang voor de kwaliteit van onze leefomgeving. Ze bepalen de identiteit van de bebouwde en groene ruimte in de provincie, en vertellen de geschiedenis van Zuid-Holland.

Het kroonjuweel 'Aarlanderveen' is een karakteristiek voorbeeld van een lintdorp op oude bovenlanden, omgeven door droogmakerijen. Het cultuurhistorisch waardevolle lintdorp Aarlanderveen, een oorspronkelijk in het midden van het veengebied aangelegde ontginningsas, bleef gespaard toen het omringende veen werd afgegraven.

Richtpunten zijn:

- Waarborgen van de herkenbaarheid en samenhang van de open droogmakerijen, dijken, bebouwingslint Aarlanderveen, molenviergang en omgeving;
- Behouden/versterken van het contrast tussen bovenland en droogmakerijen.

Behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en ensembles staat voorop. Om die reden heeft het plangebied een beschermde status – categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen in en direct grenzend aan dit gebied zijn alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan de kwaliteiten van het gebied.

In de Omgevingsverordening is het bovenstaande beleid verder uitgewerkt. In de navolgende paragraaf vindt de toetsing van het planvoornemen aan het bovenstaande beleid plaats.

Provinciale Omgevingsverordening

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn instrumenten die onderling sterk met elkaar samenhangen. In de systematiek van de Omgevingswet is de inhoud van de Omgevingsvisie voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande kaarten en bepalingen relevant.



Afbeelding 20 Uitsnede kaart 14 (Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorie) en 15 (cultureel erfgoed) omgevingsverordening Zuid-Holland

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 6.9)

De locatie ligt in beschermingscategorie 2. Een bestemmingsplan in dit gebied kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Bij dit plan is sprake van inpassen. Het plan past in de huidige structuur en identiteit van het gebied. De nieuwe woningen worden zorgvuldig ingepast en passen qua aard en schaal in het gebied. De richtpunten voor het plangebied zijn:

- Droogmakerij met veen in de ondergrond
 - Afremmen van bodemdaling. Daar waar bodemdaling het sterkst optreedt is het wenselijk in te zetten op vernatting bijvoorbeeld door de aanleg van infiltrerende drainage. Dit voorkomt dat bij droogte het nog onveraaarde veen droogvalt. Dit betekent een extensivering voor het agrarisch gebruik.
- N-weg in het buitengebied
 - In stand houden van de bestaande panorama's langs snel- en N-wegen;
 - Wegen bieden zicht op het landschap; waar mogelijk worden nieuwe zichten op het landschap gemaakt;
 - Bij wegontwerpen wordt rekening gehouden met landschappelijke oriëntatiepunten en hoogteverschillen.
- Boerenervenlint
 - Het behouden van het overwegend agrarische karakter van de bebouwing;
 - Verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van de droogmakerij en kan alleen daar waar ruime doorzichten bewaard blijven;
 - Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.
- Kroonjuweel polder en molenviergang Aarlanderveen
 - In standhouden van de zichtbaarheid van molens en hun onderlinge samenhang;
 - De vrije windvang en het zicht op de molen (Molenbiotoop).

Bij het ontwerpen van het plan zijn de bestaande ruimtelijke structuur en kwaliteiten van het plangebied en de omgeving uitgangspunt geweest. De woningen worden gerealiseerd waar nu de te saneren bebouwing bestaat. Daarbij zorgt de sloop van de varkensstal van 100 meter lang ervoor dat er vanaf de N231 een nieuw panorama ontstaat. De woning die langs het lint wordt gerealiseerd krijgt een bescheiden niet opvallende architectuur, passend bij de 2 bestaande woningen. De 2 nieuwe woningen in de tweede lijn worden uitgevoerd als schuurwoningen. De woningen variëren qua omvang wat past bij een boerenerf. Daarbij worden de erven groen ingericht met gebiedseigen beplanting, zodat een fysieke en visuele overgang naar de omgeving ontstaat. Daarnaast wordt ongeveer 1140 m² aan verhardingen vervangen door groen. Zie voor de specifieke inrichting paragraaf 2.5. Het plan zorgt voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering op het erf zelf en in de omgeving.

Gelet op voorgaande voldoet het plan aan artikel 6.9, lid 1, 2, 3 en 4 van de Omgevingsverordening.

Weidevogelgebied

Het plangebied ligt in een gebied dat aangemerkt is als 'belangrijk weidevogelgebied'. In lid 6 van artikel 6.9 is bepaald dat als een ruimtelijke ontwikkeling een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, compensatie conform het provinciale compensatiebeleid vereist is. Het plan heeft echter geen significante aantasting van het weidevogelgebied tot gevolg. Door sanering van de varkensstallen ontstaat juist meer ruimte voor de weidevogels.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 6.10)

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, 2^e, 3^e en 4^e lid van het Bro). In de eerste plaats zal dus moeten worden beoordeeld of de bouw van 3 nieuwe woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op grond van artikel 1.1.1, lid 1 Bro wordt het volgende verstaan onder stedelijke ontwikkeling: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een stedelijke ontwikkeling is. Ook is het begrip 'woningbouwlocatie' niet nader gedefinieerd. Uit de overzichtsuitspraak ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking (d.d. 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een ontwikkeling met niet meer dan 11 woningen niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Toetsing aan de ladder is in dit geval daarom niet nodig.

Molenbiotoop (Artikel 6.25)

De locatie ligt gedeeltelijk binnen de molenbiotoop (Putmolen). Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolen, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebepalingen voor bebouwing en beplanting:

1. voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wijk;
2. voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wijk.

In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:

- a. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
- b. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

In paragraaf 2.5 is uitgebreid ingegaan op de molenbiotoop. De nieuwe woningen komen op een afstand van ca. 380 tot 420 meter van de molen, op de rand van de molenbiotoop. Dit betekent dat deze conform lid 1 onder b een hoogte mogen hebben van 7,25 meter. De woningen krijgen een hoogte van maximaal 8,25 meter. Dit betekent dat het plan niet voldoet aan lid 1. In de huidige situatie is de mestsilo op een afstand van 285 meter van de molen gesitueerd. Deze wordt verwijderd evenals de lange varkensschuur, waardoor de bebouwinglengte met ca. 100 m afneemt. Door het verwijderen van bebouwing die dichterbij de molen ligt ontstaat een flinke verbetering van de windvang voor de Putmolen uit de belangrijke zuidwestelijke windrichting. Op 21 februari 2021 heeft overleg plaatsgevonden met de Stichting Molenviergang Aarlanderveen. De Stichting heeft, gezien de verbetering van de molenbiotoop, door het verwijderen van de varkensstal en de mestsilo, ingestemd met het plan. Met de Stichting zijn afspraken gemaakt over de nokhoogte en nokrichting van de woningen en over het snoeien van bestaande en nieuwe beplanting. Zij kunnen instemmen met een nokhoogte van de woningen van 8,25 m. Het groen wordt regelmatig gesnoeid tot ca. 5 m hoog, zodat voldaan wordt aan de molenbiotoop. Extra afspraak is dat ook beplanting buiten de molenbiotoop zal worden gesnoeid. Dit wordt als erfdienstbaarheid (kettingbeding) vastgelegd bij de individuele percelen en is opgenomen in het Landschappelijk inpassingsplan welke via een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan is gekoppeld. De woningen worden uitgevoerd conform de afspraken met de Stichting. Aangezien het plan zorgt voor een verbetering van de windvang voor de molen voldoet het plan aan lid 2.

Klimaatverandering (Artikel 6.50)

Klimaatverandering is een steeds belangrijker aspect in de samenleving. Daarom dient bij iedere ontwikkeling rekening gehouden te worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. In een bestemmingsplan wordt daarom rekening gehouden met

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte

Het plan voorziet in de sloop en sanering van 3780 m² aan bebouwing en verhardingen. Daarvoor in de plaats worden 3 woningen teruggebouwd met een bescheiden en vooral groen erf. Hierdoor wordt het waterbergend vermogen van de locatie vergroot. Daarnaast liggen er 2 watergangen rond de woningen. Dit maakt het waterbergend vermogen van de locatie groot. Neerslag wordt grotendeels door het groene erf opgenomen en daarnaast direct afgevoerd op de watergangen. Door de groene inrichting van het erf zal de hitte op de locatie beperkt zijn. De hele omgeving van de locatie bestaat uit weilanden, waardoor in dit gebied minder snel (over)last ontstaat door hitte. Er is geen hoge beplanting mogelijk door de ligging in en nabij de molenbiotoop. Dit plan heeft geen effect op de bodemdaling. Het beplantingsplan draagt bij aan de biodiversiteit in het gebied.

Conclusie

Het plan voor de sanering van de varkenshouderij en de bouw van 3 nieuwe woningen voldoet aan het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

De Regionale Structuurvisie (RSV) geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. Deze structuurvisie heeft geen formele juridische status maar is zelf bindend richting alle deelnemende gemeenten, waaronder Alphen aan den Rijn. Daarnaast biedt het een kader bij toetsing van en inbreng voor provinciale en nationale ruimtelijke plannen.

Holland Rijnland is een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter. In zeven kernbeslissingen geven de gemeenten hun belangrijkste keuzes weer. Een daarvan is een goed woonklimaat realiseren met voldoende en gevarieerde woningen, met aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast zet de regio in op blijvende openheid van het Groene Hart. Verrommelde bebouwing moet zo veel mogelijk uit het open landschap verdwijnen en natuurgebieden krijgen bescherming.

De kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn onder meer openheid met weidse vergezichten, verkavelingspatronen, open veenplassen, dijken, molens, kleine (lint)dorpen, historische kernen en koeien in de wei. Water speelt daarbij een dominante en bindende rol. Kortom: een Hollandse landschap in optima forma. Het is belangrijk om de kernkwaliteiten in stand te houden en te versterken, want dat zijn de dragers van het landschap.



Afbeelding 21 Uitsnede kaart regionale structuurvisie Holland Rijnland

Planspecifiek

Het plan bestaat uit het saneren van een varkenshouderij en in de plaats daarvan terugbouwen van 3 woningen. Door de sanering van de bebouwing en de verhardingen vindt een aanzienlijke kwaliteitswinst plaats. De grootste varkensstal steekt ver het landschap in. Door deze te saneren ontstaat een ruimere doorzicht van de provinciale weg. Ook wordt verrommeling tegen gegaan. Het plan past daarbij in de regionale structuurvisie.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de regionale structuurvisie Holland Rijnland.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Alphen aan den Rijn 2008

Op grond van de Wro zijn gemeenten verplicht om voor hun grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen. In 2008 is een structuurvisie voor het buitengebied van Alphen aan den Rijn vastgesteld. In de visie is geconstateerd dat het buitengebied niet langer het exclusieve domein is voor landbouwproductie. Het platteland krijgt nieuwe opgaven op het gebied van recreatie, natuur(beleving), water, zorg en klimaat. Zo krijgen gronden en gebouwen van voormalige agrarische bedrijven een andere invulling. Om dit in goede banen te leiden, heeft de gemeente Alphen aan den Rijn in de structuurvisie voor het buitengebied aangegeven wat waar gewenst is.

De gemeente Alphen aan den Rijn geeft aan vooral ‘beleidsruimte’ met deze visie te willen bieden: de gemeente bepleit niet gebouwen te slopen maar bepleit gebouwen te benutten om die economie te stimuleren die ook gaat bijdragen aan het gebied. Verder geeft de gemeente aan te willen sturen op kwaliteiten via ontwikkelingsplanologie. Voor de drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen en de Zuid- en Noordeinderpolder zijn met betrekking tot de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- De Molenviergang is een identiteitsdrager van het gebied en uniek in de wereld. Deze viergang en het functioneren van de molens worden in alles gerespecteerd en gekoesterd.
- De polder is een groot, open landschappelijke eenheid met zicht op bebouwde randen (Alphen aan den Rijn, Aarlanderveen, Oude Rijn) of op cultuurlandschap in de omtrek (Meije, Nieuwkoopse Plassen). De kavels zijn smal en lang en gescheiden door smalle sloten. Opgaande beplanting komt nauwelijks voor, ook niet aan de randen. De openheid is het gevolg van de weidebouw: nieuwe/natuurlijke opgaande beplanting is hier niet bedoeld;
- Bebouwing is op de schaal van de polder over het algemeen kleinschalig en heeft een fijne korrel. Behalve in de dorpskern van Aarlanderveen is de bebouwing niet aaneengesloten maar zijn het allemaal losstaande gebouwen, gegroepeerd langs de Kortsteekterweg of langs het Noordeinde, Dorpsstraat en Zuideinde.
Door de ruimte tussen de gebouwen zijn er (zicht) relaties tussen de linten en de open polder.

Toetsing

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de visie. Met de sanering van de varkenshouderij wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan het gebied doordat meer openheid ontstaat. Deze openheid ontstaat enerzijds door de sanering van de grote stallen en anderzijds doordat tussen de nieuwe woningen ruimte wordt gelaten en er vooral lage beplanting wordt gebruikt. De nieuwe woningen passen daarbij qua schaal bij de polder en de bestaande bebouwing.

Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: "Groene gemeente met lef!"

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft op 27 januari 2022 de Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn vastgesteld. In deze omgevingsvisie wordt de visie beschreven op de bescherming én benutting van de fysieke leefomgeving. Bij bescherming gaat het om een veilige en gezonde leefomgeving met goede omgevingskwaliteit. Bij benutting gaat het om het gebruik en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op basis van maatschappelijke behoeften. Na een participatietraject zijn in de omgevingsvisie uiteindelijk 5 thema's benoemd:

1. Gezonde vergroening: uitgangspunt is de leefomgeving groener en duurzamer maken. Een groene omgeving is belangrijk voor onze gezondheid en welbevinden. Denk hierbij aan groene gevels en daken. We willen een leefomgeving creëren die een gezonde levensstijl stimuleert.
2. Samen sterker: inwoners en de gemeente maken de leefomgeving samen nog mooier, leuker en gezelliger. Dat doen we door inwoners te stimuleren om met hun ideeën en initiatieven naar de gemeente te komen. Samen kijken we wat mogelijk is.
3. Waardevol buitengebied: het buitengebied van de gemeente wordt aantrekkelijk gemaakt. We hebben een prachtig en groot buitengebied waar je goed kunt 'boeren' én recreëren. Om het buitengebied aantrekkelijker te maken moet er meer ruimte komen voor een grotere biodiversiteit, opvang voor water tijdens hevige regenbuien, en gaan we de landbouw verduurzamen.
4. Landschappelijke verstedelijking: versterken van de centrale positie van de gemeente in zowel het Groene Hart als de Randstad. Daarom willen we de bereikbaarheid verbeteren, en ook het wonen en werken dichtbij groen en water. Ook willen we meer mogelijkheden scheppen voor recreatie, toerisme, en voor duurzame ontwikkelingen zoals windmolens en zonneparken.
5. Duurzaam ondernemen: helpen van kleine en middelgrote bedrijven. Deze zijn belangrijk voor onze economie. We gaan helpen door bijvoorbeeld een geschikt bedrijventerrein en goede aansluiting van opleidingen en banen voor hen te regelen.

Aarlanderveen is een krachtig dorp met grote onderlinge betrokkenheid van de inwoners. Het lintdorp heeft het meest agrarische én cultuurhistorisch waardevolle karakter van de gemeente. De drooggemaakte polder aan de westzijde van Aarlanderveen is uniek: het is de enige polder in de wereld die door een in bedrijf zijnde molengang zonder mechanische hulp bemaald wordt. Om het unieke karakter van Aarlanderveen te behouden, moet worden geïnvesteerd in jonge gezinnen. Deze zijn sterk ondervertegenwoordigd in het dorp. Er is behoefte aan betaalbare starterswoningen en zorgwoningen voor ouderen in het dorp. Uitgangspunten voor het gebied zijn:

- Grote cultuurhistorische waarde / landschappelijke ligging;
- Koppelingen multifunctionele accommodatie
- Wonen op maat, meer woningen bouwen voor jonge gezinnen en voor ouderen, rekening houdend met de beperkte ruimte voor woningbouw;
- Behoud en toegankelijkheid van de basisvoorzieningen;
- Stimuleren van dagtoerisme, verblijfsrecreatie en cultuurtoerisme;
- Behoud van het niveau van veiligheid;
- Duurzaamheid: inzetten op energiebesparing, opwekking van duurzame energie en vervanging van aardgas;
- Verbeteren van de mobiliteit van het dorp. Denk hierbij aan het woonwerkverkeer, duurzaam openbaar vervoer en seniorenvervoer;
- Integrale dorpsranden.

Voor de landbouw geldt oa het volgende aandachtspunt, verandering landbouwactiviteiten: De huidige vorm van landbouw staat onder druk, met name in de veenweidegebieden. Zowel in termen van winstgevendheid als in termen van ecologische impact. Rond Aarlanderveen experimenteren boeren al met andere vormen van (natuurinclusieve) bedrijfsvoering. Naast de ruimte voor verbreding van functies in het buitengebied met bijvoorbeeld energie, toerisme en klimaatadaptatie is ook de mate van intensivering en extensivering van landbouwactiviteiten een aandachtspunt.

Toetsing

Door de druk op de landbouw stoppen er in de komende jaren een aantal veehouderijbedrijven. Er bestaat hierdoor behoefte aan vervolgfuncties. Ter compensatie van de sanering van agrarische bedrijven mogen o.a. woningen worden gerealiseerd. De sanering zorgt voor een kwaliteitsimpuls van het landschap, meer openheid. De woningen worden zo ingepast dat er tussen de bebouwing door zicht op het landschap ontstaat. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Woonvisie

De gemeenteraad heeft op 27 januari 2022 de Woonvisie 2021-2025 vastgesteld. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt is een nieuwe woonvisie opgesteld. De vorige Woonvisie, die in 2016 werd vastgesteld, is inmiddels niet meer actueel. Door de druk op de woningmarkt komen Alphenaren moeilijker aan een woning, vooral bij huishoudens met een laag of middeninkomen is dit het geval.

In de visie komen vier duidelijke thema's naar voren. Zo wordt ingezet op:

1. een CO2-neutraal Alphen in 2050, wat mogelijk moet worden gemaakt door in te zetten op verduurzaming van gebouwen, woningen en de gebouwde omgeving;
2. het behouden en versterken van de gevarieerde woonkwaliteiten van de gemeente Alphen aan den Rijn in wijken en kernen;
3. aandacht voor senioren en bijzondere doelgroepen, zodat mensen met een zorgvraag lang zelfstandig thuis kunnen wonen op de plek waar zij een (sociale) binding mee hebben; in alle kernen.
4. het streven om voldoende bereikbare woningen te realiseren, zodat Alphen haar positie als betaalbare 'volledige' gemeente in de Randstad behoudt.

Toetsing

In Aarlanderveen is, gezien de woningbehoefte, maatwerk in het woningbouwprogramma vereist. Daarnaast gelden de eisen sociaal, middelduur en betaalbare koop voor projecten van 4 of meer woningen. In deze situatie gaat het om het toevoegen van 3 nieuwe woningen, waardoor deze eisen niet van toepassing zijn. De woningen liggen in het dure segment. Dat is inherent aan de ligging in het buitengebied. De woningen dienen te passen in het landschap en kleine en betaalbare woningen voldoen hier niet aan. De woningen worden daarnaast energieneutraal uitgevoerd en zorgen ook voor het behouden van een gevarieerde woonkwaliteit. Het plan voldoet aan de woonvisie.

Duurzaamheid

De gemeente wil in 2050 volledig energieneutraal, circulair en klimaatbestendig zijn, met een diversiteit aan plant- en diersoorten. Daarom investeren we in een duurzame toekomst voor de volgende generaties. Het doel is een leefomgeving waarin inwoners gezond kunnen wonen, werken en leven. Hoe de gemeente dit wil bereiken is uitgewerkt in ambities tot 2030 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Elke 2 jaar wordt dit uitvoeringsprogramma geactualiseerd, zodat kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en initiatieven uit de samenleving.

In het duurzaamheidsprogramma staan 3 ambities centraal:

- De energietransitie waarin energiebesparing, duurzame energieopwekking en -opslag, duurzame warmte en duurzame mobiliteit leidt tot minder CO2 uitstoot.
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit. Binnen dit thema richten we ons op onderwerpen als het voorkomen van wateroverlast en hittestress, het inspelen op droogte en bodemdaling en het stimuleren van diversiteit in planten en dieren.

- De transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie. In een lineaire economie winnen we grondstoffen, gebruiken die voor de productie van artikelen en gooien deze artikelen na gebruik weer weg. In een circulaire economie bestaat geen afval en gebruiken we grondstoffen telkens opnieuw. We gaan verantwoord om met schaarse grondstoffen, proberen CO2-uitstoot zoveel mogelijk te voorkomen en ontwikkelen nieuwe verdienmodellen.

In het Duurzaamheidsprogramma 2021 – 2030 staan de ambities tot en met 2030 en het uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Het uitvoeringsprogramma bestaat uit een algemeen deel en de drie eerder beschreven transities. Voor elke transitie zijn de maatregelen en acties met de bijbehorende kosten uitgewerkt.

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

Toetsing

De woningen worden volgens BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) gebouwd. Er worden zonnepanelen op de daken gelegd en iedere woning krijgt een warmtepomp. Daarnaast worden de woningen voorzien van een hoge isolatiewaarden. Er worden duurzame materialen gebruikt volgens de MPB eis (Milieu Prestatie Gebouwen), zo wordt er o.a. meer hout en minder beton in de woningen toegepast. Eventueel zullen de ontwerpen van de woningen met behulp van GPR-gebouw worden uitgewerkt.

Conclusie

Het plan zorgt, door de sanering van de voormalige varkensstallen en daarvoor terugbouwen van drie woningen, voor een kwaliteitsimpuls van het perceel zelf en het omliggende landschap. De grote stal is 100 meter lang en steekt daardoor een stuk de polder in. Daarachter ligt nog de silo. Door deze beide te saneren ontstaat vanaf de N231 een ruim doorzicht het landschap in. Ook vanaf de Nieuwkoopseweg zelf ontstaat meer zicht het landschap in. De nieuwe woningen worden op de locaties van de huidige varkensschuur, biggenstal en mestsilo gerealiseerd en ze worden uitgevoerd passend bij een boerenerf. De woningen worden duurzaam uitgevoerd en voorziet in een woningbehoefte. Het plan voldoet daarmee aan het gemeentelijk beleid.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

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

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

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op o.a. 2.000 of meer woningen omvat. Het toevoegen van drie woningen in dit plan ligt onder de (indicatieve) plandrempel. Er kan daarom volstaan worden met een vormvrij m.e.r.-beoordeling.

Bij het uitvoeren van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden de selectiecriteria van de Europese richtlijn gevolgd. De criteria van bijlage III van de richtlijn omvatten:

- de kenmerken van het project, onder andere omvang en cumulatie:
Het plangebied is van geringe omvang, het betreft de bouw van 3 compensatiewoningen. Er is ook geen sprake van cumulatie, waardoor de verkeersaantrekkende werking minimaal gelijk blijft.
- de plaats van het project, de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid van de omgeving;
Het plangebied ligt in het buitengebied en niet binnen het invloedsgebied van een beschermd Natura 2000-gebied of anderszins beschermd gebied. Ook is geen sprake van een archeologisch of cultuurhistorisch waardevol gebied.
- Kenmerken van de potentiële effecten, mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid.
Het plan heeft, gezien de kleinschaligheid, geen negatief effect op de omgeving en het effect is ook niet onomkeerbaar.

Voor het plan is een zogenaamde aanmeldnotitie M.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld, bijlage 1. Op basis hiervan heeft het college besloten dat geen m.e.r. nodig is.

Conclusie

Het plan heeft, gelet op in de inhoud van de aanmeldnotitie M.e.r.-beoordelingsbesluit, geen negatief effect op het milieu.

4.2 Geluid

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

In de nabijheid van het perceel liggen geen spoorwegen. Voor het plangebied is verkeerslawaaï het enige aspect van milieuhinder dat speelt aangezien er geen lawaaïproducerende bedrijven in de nabijheid gevestigd zijn.

Onderzoek

Wat betreft verkeerslawaaï is door het bureau Cauberg Hugen een akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. 08-07-2021. Het rapport is opgenomen in bijlage 2. De conclusies van het rapport zijn het volgende:

De planlocatie bevindt zich buiten de bebouwde kom en volgens de Wet geluidhinder binnen de zone van verschillende wegen:

- Nieuwkoopseweg N231 (80 km/u);
- Nieuwkoopseweg (60 km/u) (ontsluitingsweg);
- Achtermiddenweg;
- Treinweg;
- Kerkvaartweg.

De geluidbelastingen vanwege wegverkeer zijn berekend conform het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'. Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege de Nieuwkoopseweg bedraagt 53 dB op bouwvlak A en B. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar gelijk aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB;
- de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege de Nieuwkoopseweg bedraagt 57 dB op bouwvlak C. Dit is hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB;
- de geluidbelasting van de overige wegen is lager dan de voorkeursgrenswaarde;
- de gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 60 dB zonder aftrek;

Geadviseerd wordt om hogere waarde aan te vragen van 53 dB voor de Nieuwkoopseweg (N231) voor bouwvlak A, B en C. Daarnaast geldt dat bouwlaag 3 van de woning in bouwvlak C moet worden uitgevoerd als dove gevel. Bouwvlak A, B en C hebben een geluidluwe zijde aan de noordwest zijde, waarmee wordt voldaan aan het hogere waarden beleid.

Conclusie

Voor alle drie de nieuwe woningen dient een hogere waarde te worden verleend. Het ontwerp van het hogere waarde besluit heeft, samen met het bestemmingsplan, ter inzage gelegen. Er zijn geen (schriftelijke) zienswijzen ingediend.

Indien sprake is van een derde bouwlaag bij de woning in bouwvlak C dient deze als dove gevel te worden uitgevoerd. Er wordt geen derde bouwlaag gerealiseerd, maar om toch zeker te zijn dat een en ander correct wordt uitgevoerd is op de verbeelding en in de regels een 'specifieke bouwaanduiding – gevellijn' opgenomen.

Daarnaast is in de regels opgenomen dat woningen, bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dienen te voldoen aan de vastgestelde hogere grenswaarde en de daarin opgenomen voorwaarden. Het plan voldoet hiermee aan de Wet geluidhinder.

4.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang.

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

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden.

Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

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

Woon- en leefklimaat

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

In de hiervoor genoemde wetgeving worden grenzen gesteld aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de volgende tabel.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	-

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit



Afbeelding 22 NO₂-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)



Afbeelding 23 PM₁₀-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)



Afbeelding 24 PM2,5 -concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)

De luchtkwaliteit in het buitengebied bij Aarlanderveen is beoordeeld aan de hand van de monitoringstool van de NSL. In voorgaande afbeeldingen is, per te toetsen stof, met behulp van kaartmateriaal van de NSL in beeld gebracht of in het gebied al dan niet wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen.

Ter plaatse van de locatie geldt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de NSL Monitoring blijkt dat de concentraties ruim lager liggen dan de grenswaarden. Daarnaast ligt de locatie meer dan 50 meter van de omliggende veehouderijen. Op deze afstand is geen sprake van hinder door fijnstof vanuit de agrarische bedrijven.

Conclusie

Het plan betreft het realiseren van drie woningen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast is op de locatie sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

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

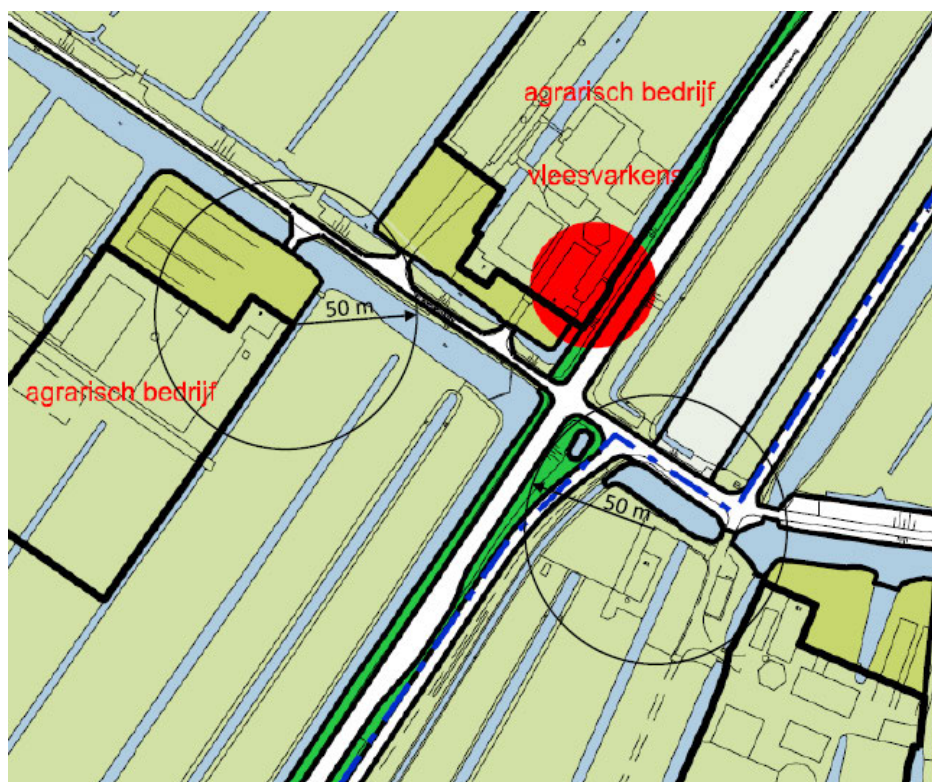
Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of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

Beoordeling

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied omdat in de omgeving zich diverse agrarische bedrijven, woningen en een provinciale weg bevinden. Tegenover de locatie, aan de andere kant van de weg liggen 2 agrarische bedrijven, Nieuwkoopseweg 9 (veehouderij/kaasmakerij) en Kerkvaartsweg 65 (schapenboerderij). Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand tussen het emissiepunt en de gevoelige bestemming (de woningen) in het buitengebied, minimaal 50 meter te bedragen. De afstand tussen de dichtstbijzijnde nieuwe woning en het bouwvlak van de veehouderij op Nieuwkoopseweg 9 wordt 55 meter. Bij een schapenboerderij geldt de minimale afstandseis niet. In dat geval dient een geurberekening te worden gemaakt. Op grond van artikel 14, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij geldt echter het volgende. Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
- b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij, ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Dit betekent dat ook voor de schapenboerderij een afstandseis geldt van 50 meter. Aangezien de dichtstbijzijnde woning straks op 60 meter komt te liggen wordt hieraan voldaan.



Afbeelding 25 kaart met geurcirkels omliggende agrarische bedrijven

Conclusie

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

4.5 Bodem

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

Onderzoek

Door het bureau Lankelma is op 21-06-2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, kenmerk 2002290. Het rapport is opgenomen in bijlage 3.

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,5 m-mv overwegend uit sterk zandige klei. Met name de bovengrond is humushoudend. In de bodemlaag van 0,8 – 1,3 m-mv wordt een veenlaag aangetroffen. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met lood, molybdeen, zink en PAK aangetoond. In het grondmengmonster MM2 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met koper, kwik, lood, nikkel en zink aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Industrie beschouwd worden. In het grondmengmonster MM3 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

De hypothese ‘heterogeen diffuus verdacht’ kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Aanvullend bodemonderzoek tanks

Lankelma heeft op 02-11-2021 aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de aanwezige tanks, kenmerk 2002290.001. Dit rapport is opgenomen in bijlage 4. Aanleiding voor dit onderzoek is de aanvullende informatie van de ODMH waaruit blijkt dat er sprake is geweest van een viertal tanks. In dit onderzoek zijn twee tanks onderzocht. De tank onder de nieuwste biggenstal kan na de sloop worden onderzocht. De vierde tank ligt nabij een bestaande woning, buiten het onderzoeksgebied.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,0 m-mv overwegend uit zandig, kleiig veen. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Zuurtank (1.000 liter in lekbak onder afdak achter varkensstal)

In het grondmengmonster MM4 (bovengrond) is analytisch een gehalte sulfaat aangetoond <50 mg/kg ds (<detectiegrens). In het grondwatermonster uit peilbuis PB101 een concentratie sulfaat aangetoond van 66 mg/l. De gemeten pH-waarde bedraagt 7,1.

HBO tank (4.000 liter in lekbak onder afdak voor varkensstal)

In de grondmengmonsters MM5 (bovengrond) en MM6 (ondergrond) ter plaatse van de HBO-tank is geen verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Het gehalte ligt onder de achtergrondwaarde. In het grondwater uit peilbuis PB104 zijn analytisch licht verhoogde concentraties xylenen (som) en naftaleen aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Conclusie

In de uitgevoerde bodemonderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Op basis van de bevindingen uit beide bodemonderzoeken zijn er geen belemmeringen of beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie. Na sloop van de biggenstal zal aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de verwijderde brandstoftank.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's.

Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

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

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

Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn

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

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

De veiligheidsambities van de gemeente Alphen aan den Rijn zijn:

- **Vestiging nieuwe risicovolle bedrijven alleen op daartoe aangewezen locaties**
Het is de ambitie om nieuwe risicovolle bedrijven (agro-gerelateerd) alleen toe te staan op het ITC/PCT terrein (Hazerswoude-Dorp). Daarnaast wordt de mogelijkheid opgehouden voor de vestiging van risicovolle bedrijven op de eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein Prinsenschouw.
- **Routering gevaarlijke stoffen actualiseren**
De ambitie is om de systematiek van routeren en ontheffen te vereenvoudigen. Daarom zal als eerste optie worden onderzocht om de routering te laten vervallen en terug te vallen op de basisregels van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze optie heeft de voorkeur omdat het leidt tot veel minder administratieve lasten aan zowel de kant van de aanvrager als het bevoegd gezag en omdat de systematiek van routeren en ontheffen veelal niets bijdraagt aan het verhogen van de veiligheid.

- **Ambities per bedrijventerrein**

In deze beleidsvisie wordt wat betreft Bevi bedrijven verwezen naar de 'Beleidsnotitie Bedrijventerreinen Alphen aan den Rijn 2010-2020'. Het blijkt dat het beleid uit deze beleidsvisie niet voldoende flexibiliteit biedt en op een aantal punten geactualiseerd moet worden. Door ambities per bedrijventerrein op te stellen wordt meer duidelijkheid gegeven over de mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven en kwetsbare objecten/verminderd zelfredzame groepen. Per bedrijventerrein zal daarom een planologisch kader worden opgesteld.

- **Zeer kwetsbare groepen worden extra beschermd**

Onder 'zeer kwetsbare groepen' wordt verstaan: personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen, door leeftijd of door detentie niet in staat zijn om zichzelf zonder daadwerkelijke hulp van buitenaf binnen korte tijd in veiligheid te brengen. Het gaat hier bijvoorbeeld om: basisscholen, kinderdagverblijven, detentiecentra, verzorgingstehuizen, opvang gehandicapten. Het verblijf van deze groepen nabij risicobronnen is niet wenselijk. Dit wordt geborgd in bestemmingsplannen.

- **Aandacht hulpverlening**

Bij een calamiteit is het zaak om de effecten zoveel mogelijk te beheersen (bestrijdbaarheid). Uitgangspunt is dat de adviezen van de Veiligheidsregio in het kader van externe veiligheid bij ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen zoveel als redelijkerwijs mogelijk is worden overgenomen.

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

- **EV borgen binnen gemeentelijke organisatie**

De belangrijkste sturingsmogelijkheden van de gemeente voor EV zitten in de besluiten over omgevingsvergunningen en ruimtelijke plannen. Dat begint met het zo vroeg mogelijk in het proces signaleren of EV een rol speelt bij de vergunningverlening/ruimtelijk proces. De 'signaleringskaart' zoals opgenomen in Geoweb kan gebruikt worden om te signaleren of EV een rol speelt of niet.

Voor de borging van EV in de gemeentelijke organisatie wordt aansluiting gezocht bij het kwaliteitszorgsysteem van de gemeente en de werkinstructies die hierbij horen.

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

Beoordeling plan

Nabij de locatie liggen geen EV relevante bedrijven en geen EV relevante transportroutes per water, buisleiding en spoor. De locatie ligt wel binnen het invloedsgebied van de provinciale weg N231 (Nieuwkoopseweg). Door de bouw van de drie woningen neemt de personendichtheid marginaal toe. Nabij de locatie zijn voldoende blusvoorzieningen aanwezig en locatie is via de Nieuwkoopseweg voor hulpdiensten bereikbaar.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Archeologie en Cultuurhistorie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot).

Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

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

Erfgoedwet

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

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

Beoordeling Archeologie

Op 28 maart 2019 is het paraplubestemmingsplan Archeologie vastgesteld. Dit plan betreft de actualisatie en samenvoeging van de verschillende archeologische waardenkaarten van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Deze actualisatie moet gezien worden als een samenvoeging van de beschikbare waardenkaarten en bijbehorende toelichtingen tot een coherent beleid. In het parapluplan heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 10.000m² en dieper dan 30cm. In dit plan is sprake van de sloop van stallen en daarvoor in de plaats terugbouwen van 3 woningen met eventuele bijgebouwen. De oppervlakte blijft ruim onder de 10.000 m², waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is.

Beoordeling Cultuurhistorie

Op 27 januari 2022 is het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen uit de Cultuurhistorische Waardenkaart opgenomen. Deze waardevolle elementen zijn gewaardeerd in een drietal waarderingsklassen:

1. zeer hoge waarde of monumentwaarde;
2. hoge waarde of beeldbepalende waarde;
3. gemiddelde waarden of beeldondersteunende waarden.

Vervolgens zijn de elementen voorzien van een bijbehorend beschermingsregime, te weten:

- a. dubbelbestemmingen Bouwwerken;
- b. dubbelbestemming Ensembles;
- c. dubbelbestemming Werk(zaa)nheden).

Deze dubbelbestemmingen zijn op de verbeelding weergegeven en de bijbehorende regels bieden bescherming voor de waardevolle elementen. Op deze wijze is het bij een ontwikkeling op een bepaald perceel direct zichtbaar (op de verbeelding) of hier sprake is van een dubbelbestemming met bijbehorende beschermingsregels en dus een cultuurhistorisch waardevol element.

In het parapluplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaa)nheden'. Deze bestemming houdt in dat specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle objecten met en zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering behouden, versterkt en beschermd dienen te worden. Hieronder worden o.a. verstaan de landschappelijke verkavelingen en patronen, waterstaatkundige structuren, elementen en objecten, infrastructurele elementen, patronen en objecten en opgaand groen. Uit de cultuurhistorische waardenkaart, onderdeel landschap, blijkt dat de drooggemaakte polder aan de westzijde van Aarlanderveen een zeer hoge waarde heeft. Behoudens de aanleg van de Nieuwkoopseweg betreft dit een zeer gaaf bewaard gebleven droogmakerij, waarbij vooral de molenviergang opvalt.

Dit plan, waarbij het agrarisch bedrijf wordt gesaneerd heeft een positief effect op het landschap. Onderdeel van het plan is namelijk het saneren van een grote stal van 100 meter lang. Door sloop van deze stal en de achtergelegen mestsilo ontstaat een meer open landschap, waardoor meer zicht op de polder mogelijk is.

Conclusie

Het plan bestaat uit het saneren van een agrarisch bedrijf en daarvoor in de plaats realiseren van 3 woningen. Dit plan heeft een positief effect op het cultuurhistorisch zeer waardevolle landschap en levert geen aantasting op van eventueel aanwezige archeologische waarden. Het plan is vanuit archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.8 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de wet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Ter bescherming van de Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Onderzoek

Door het bureau Van der Goes en Groot is op 16 april 2021 een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 5.

Om in beeld te brengen welke beschermde soorten mogelijk in het projectgebied voorkomen is de volgende onderzoeksinspanning verricht:

- **Bronnenstudie:** Op basis van literatuurgegevens en informatie, samengebracht in bijvoorbeeld de Nationale Databank Flora- en Fauna (NDFF) is bekeken in hoeverre (beschermde) soorten in het verleden zijn aangetroffen in en rond het plangebied. Vervolgens is een interpretatie gedaan met betrekking tot de aard en de waarde van de waarnemingen (bijvoorbeeld foeragerend, overwinterend, trekkend, overvliegend of verblijvend). Ook is gekeken naar de onderzoeksinspanning en de (verwachte) volledigheid van de waarnemingen en de kans dat de situatie ter plaatse veranderd is. Naast het onderzoek van de NDFF zijn relevante verspreidingsatlassen en eventueel andere literatuur en websites geraadpleegd om de ecologische vereisten van soorten in samenhang met de verspreiding te bekijken.
- **Potentiebeoordeling:** Het plangebied is op 7 april 2021 bezocht om enerzijds de aanwezige en aangrenzende biotopen te beschrijven en anderzijds eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna (voor zover waarneembaar). Bij het veldbezoek is voor de potentiebeoordeling tevens gericht gezocht naar verblijfssporen zoals keutels, plukresten en braakballen. Daarnaast zijn bijvoorbeeld eventueel aanwezige materialen gekeurd en zijn eventueel aanwezige spleten en holtes, zover mogelijk, oppervlakkig geïnspecteerd. Naast de aandacht voor beschermde waarden, is ook gelet op invasieve soorten die voorkomen op de 'Unielijst' van de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (←NVWA).

Flora- en fauna

Met behulp van analyse en expertkennis is op basis van de verzamelde gegevens en de aangetroffen biotopen, een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van beschermde soorten in en nabij het plangebied. Op grond van de plannen is een korte effectbeoordeling gemaakt van de plannen op de te verwachten soorten. Als negatieve gevolgen niet zijn uit te sluiten, wordt aangegeven of specifieke maatregelen moeten en kunnen worden genomen en/of ontheffing dient te worden aangevraagd.

Door het plan kunnen verschillende negatieve effecten optreden in het plangebied. Deze mogelijke effecten zijn onder te verdelen in tijdelijke effecten tijdens de aanleg en effecten als gevolg van de aanwezigheid van de nieuwe situatie. De (negatieve) effecten die kunnen optreden bij de werkzaamheden worden onderzocht. Voorts zal worden aangegeven welke maatregelen kunnen worden genomen om effecten te voorkomen of te minimaliseren. Voor andere soortgroepen met niet beschermde of vrijgestelde soorten geldt altijd de zorgplicht.

Beschermde, niet vrijgestelde soorten	Aangetroffen nabij het plangebied (literatuur en veldbezoek)	Potentieel aanwezig binnen het plangebied
Planten	nee	nee
Vissen	nee	nee
Amfibieën	ja	nee*
Vogelsoorten met niet-jaarrond beschermde nesten	ja	ja
Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten	ja	nee*
Grondgebonden zoogdieren	ja	nee*
Vleermuizen		
verblijfplaats	nee	nee
foerageergebied	ja	nee
vliegroute	?	nee
Overige beschermde fauna	ja	nee*

Vogels

Vogelnesten kunnen worden vernield bij ecologisch gevoelige werkzaamheden zoals het slopen van bebouwing, diverse graafwerkzaamheden of het verwijderen van de vegetatie-toplaag.

Gezien de aanwezige biotopen in de nabijheid van het plangebied zullen de (mogelijk) aanwezige vogelsoorten die genoemd worden als 'categorie 5'-soort (Boerenzwaluw, Spreeuw, Kool- en Pimpelmees), kunnen uitwijken naar alternatief leefgebied. Er gelden geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die een jaarrond beschermde status van nesten van deze soorten rechtvaardigen. Overigens geldt ook voor deze soorten dat activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats moeten vinden.

Soorten met jaarrond beschermde nesten

Voor het mogelijk incidentele gebruik van het plangebied door overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uit de omgeving van het plangebied (Huismus, Gierzwaluw, Buizerd, Sperwer en Boomvalk), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

Maatregelen

Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli. Deze periode is afhankelijk van bijvoorbeeld het weer en de betrokken soorten. Als onverhoopt buiten deze periode vogels broedend aanwezig zijn, dienen werkzaamheden plaatselijk te worden uitgesteld.

Wanneer in het broedseizoen gewerkt gaat worden is het mogelijk – voorafgaand aan het broedseizoen of voorafgaand aan de vestiging van broedvogels – het plangebied ongeschikt te maken als (nog) geen nesten aanwezig zijn. Hierbij mogen geen mogelijke nestplaatsen van jaarrond beschermde vogels ongeschikt of ontoegankelijk worden gemaakt.

Grondgebonden zoogdieren

Kleine marterachtigen

Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de geringe grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. Het plangebied biedt onder andere vanwege deze redenen geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen en de dieren kunnen gemakkelijk uitwijken.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

In de bebouwing rondom het plangebied zoals de bestaande woonhuizen op het erf kunnen mogelijk vleermuizen verblijven. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied niet worden verstoord.

Foerageergebied

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Vliegroutes

Er zijn diverse beschutte landschapslijnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig die in dezelfde richting lopen en als vliegroute kunnen worden gebruikt.

Rugstreeppad

Teneinde tijdens de aanlegfase van het project waarbij zand wordt opgebracht de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruim 3 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Nieuwkoopse Plassen en De Haeck. Gezien de grote afstand en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk.

Er worden geen buiten de (volgens de Wnb bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt, groter dan 1000 m². Daarnaast voorziet het plan niet in het kappen van meer dan 20 bomen in een rijbeplanting. Op grond hiervan wordt het plangebied niet beschermd als bijzondere houtopstand.

Het plangebied ligt in een belangrijk weidevogelgebied. Het beëindigen van het agrarisch bedrijf heeft een positief effect op het weidevogelgebied.

Algemene maatregelen

Teneinde tijdens de aanlegfase van het project waarbij zand wordt opgebracht de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.

Conclusie

De conclusie van de quickscan is dat er geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden. Het bouwen van de woningen is niet in strijd met de Wet natuurbescherming. Wel dienen de in de quickscan opgenomen maatregelen in acht te worden genomen.

4.9 Stikstof

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen.

Beoordeling plan

Omdat het Natura 2000-gebied stikstofgevoelig is, is ook gekeken naar het effect van de stikstofemissie van het plan op het gebied. Hierbij is gebruik gemaakt van het rapport 'Woningbouw en Natura 2000: Vuistregels bij het beoordelen van stikstofdepositie' van Bureau Waardenburg. In dit rapport zijn ook nog berekeningen gemaakt voor de bouwfase. Sinds 1 juli 2021 geldt op basis van Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) een vrijstelling voor de bouwfase.

In het rapport is berekend op welke afstand de stikstofdepositie 0,00 mol N/ha/jaar is. In onderstaande tabel zijn de effectafstanden tijdens de gebruiksfase opgenomen voor woningen in het buitengebied. Bij 5 vrijstaande woningen geldt dat op een afstand van 1,1 km geen depositie te verwachten is. In de onderhavige situatie is sprake van 3 vrijstaande woningen, waardoor geconcludeerd kan worden dat er tijdens de gebruiksfase geen sprake is van depositie op het Natura 2000-gebied. Daarbij geldt dat nu sprake is van een varkenshouderij waarbij de stikstofdepositie veel groter is dan straks bij de 3 woningen. Per saldo wordt de situatie aanzienlijk verbeterd.

Tabel 5.4 Effectafstanden in km. voor het toekomstig gebruik (uitgedrukt in kilometers) van licht verkeer bij woningbouwplannen in buitengebied* van verschillende omvang waarbij de depositie 0,00 mol N/ha/jaar is. Bij plannen op kortere afstand tot een Natura 2000-gebied geeft een AERIUS-berekening uitsluitend over een bijdrage aan de stikstofdepositie op dit gebied. Vervoersbewegingen zijn inclusief vrachtverkeer.

aantal woningen	1	5	10	25	50	100	250	500
type woningen								
Vrijstaand	0,2	1,1	2,3	4,2	4,6	5,0	5,0	5,0
Rijtjeshuis		1,1	1,9	4,2	4,6	5,0	5,0	5,0
Appartement koop				4,2	4,6	5,0	5,0	5,0
Appartement huur	-	-	-	4,0	4,4	5,0	5,0	5,0

* Effectafstanden zijn met AERIUS berekend in open landschapstype op basis van CROW-kentallen verkeersgeneratie.

Conclusie

Het plan veroorzaakt geen stikstofdepositie op een natura-2000 gebied.

4.10 Conventionele explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. In 2016 is een historisch vooronderzoek uitgevoerd om te bepalen voor welke gebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn een verhoogd risico geldt op achtergebleven CE (rapport Vooronderzoek Conventionele Explosieven gemeente Alphen aan den Rijn, Saricon bv, 16S140-VO-02, 12 juli 2016). De verdachte gebieden zijn ingetekend op de Risicokaart CE.

Conclusie

Vanuit de risicokaart CE blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Indien men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

5 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen.

Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit en -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water.

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

2^e Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het 2^e Nationaal Waterplan (NWP2) vastgesteld door het kabinet. Het beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het waterplan vormt daarnaast het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

Het rijksbeleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde Deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Deze Deltabeslissingen zijn in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en zijn inmiddels in het Nationaal Waterplan 2016-2021 geïntegreerd. De volgende onderwerpen zijn in het Nationaal Waterplan 2016-2021 opgenomen: hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland, benodigde maatregelen en ontwikkelingen, beheerplannen voor de stroomgebieden, beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico mariene Strategie, beleidsnota Noordzee en functies van de rijkswateren.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

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

Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

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

Keur en uitvoeringsregels

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

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

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

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

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang met deze waterstromen.

Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Watertoets

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

Plan

Het plangebied wordt in de huidige situatie bedrijfsmatig gebruikt en is voor een groot deel verhard. In de nieuwe situatie wordt 2639m² aan bebouwing gesloopt en 1140 m² aan verhardingen worden vervangen door groen. De drie woningen die terug komen zullen per woning ca. 250 m² aan verharding opleveren. Per saldo neemt het aantal vierkante meters aan verhardingen af. Daarnaast worden geen watergangen gedempt er wordt zelfs extra water gegraven. De bestaande watergang in het midden van de locatie wordt verder doorgetrokken, zodat deze zorgt voor een natuurlijk scheiding tussen de erven. Bij de bouw van de woningen wordt daarnaast geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen. Het regenwater wordt daarnaast afgevoerd op het oppervlaktewater en het afvalwater wordt afgevoerd via aanwezige drukriolering. Op 16 juni 2021 is de digitale watertoets uitgevoerd voor het plan. Conclusie is dat het plan moet worden voorgelegd aan het hoogheemraadschap.

Het Hoogheemraadschap heeft gereageerd op het plan. Van belang is om te vermelden dat de locatie in een kwelgevoelige polder ligt. Voor graafwerkzaamheden moet dan ook worden aangetoond dat er geen opbarsting zullen plaatsvinden. Met de sloop van panden en fundering kan deze opbarsting ook plaatsvinden. Funderingspalen mogen dan ook niet worden getrokken.

De locatie ligt daarnaast nabij de regionale waterkering. Er zal niet in de beschermingszone worden gebouwd. Daarbij is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarin is opgenomen dat primair wordt ingezet op bescherming en instandhouding van de waterkering. Er kan niet zonder meer worden gebouwd in deze zone.

Conclusie

Door het plan neemt de verharding in het gebied af. Het plan heeft hierdoor een positief effect op de waterhuishouding in het gebied. Daarnaast zal rekening worden gehouden met de mogelijkheid van opbarsting. Funderingspalen zullen niet worden getrokken. Daarnaast is in het bestemmingsplan ter bescherming van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

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

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

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

6.2 Hoofdpzet

Verbeelding

De bestemming van de locatie wordt gedeeltelijk gewijzigd naar 'Wonen'. Dit is het deel waar de bestaande woningen en bijgebouwen staan en waar de nieuwe woningen worden gebouwd. Iedere woning krijgt een eigen bouwvlak, een maximale goot- en nokhoogte en een inhoudsmaat. Daarnaast wordt een deel van het erf voorzien van de specifieke bouwaanduiding 'openheid'. De gronden met deze aanduiding mogen niet bebouwd worden, waardoor de openheid gegarandeerd wordt. Verder zijn de dubbelbestemmingen uit de paraplubestemmingsplannen Archeologie en Cultuurhistorie overgenomen.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3, 4, 5 en 6) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7, 8, 9, 10, 11 en 12) bevat de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 13 en 14) bevat de overgangs- en slotregels.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

Het plan is naar een aantal vooroverleginstanties verzonden. Er zijn drie vooroverlegreacties ingediend door de provincie Zuid-Holland, de Veiligheidsregio Midden-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hierna wordt ingegaan op deze reacties.

Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft op 8 april 2022 een aantal opmerkingen gemaakt m.b.t. de landschappelijke inpassing i.v.m. de ligging in een Kroonjuweel. Aanpassing van het inrichtingsplan is nodig, zodat voldaan wordt aan 'inpassen' zoals bedoeld in de Omgevingsverordening en de daarbij horende richtpunten:

1. Het realiseren van een duidelijke begrenzing aan de achterzijde van het erf, tussen erf en landschap is van belang. Deze bestaat uit een brede sloot en een forse erfbeplanting, bestaande uit een brede singel bestaande uit inheemse bomen en struiken.
2. Ook aan de noordwestzijde van het perceel is voor een goede landschappelijke inpassing de aanleg van een robuuste erfbeplantingssingel noodzakelijk.
3. Aan de voorzijde van de nieuwbouw op het noordwestelijke erf dient een groen voorerf te komen, de maat moet corresponderen met de maat van het voorerf van de meest oostelijk gelegen bebouwing.

Bij de vooroverlegreactie is, ter inspiratie, een voorbeeld toegevoegd van een mogelijke landschappelijke inpassing, afbeelding 26.

De volgende punten betreffen zaken ter overweging en optimalisatie van de erfinrichting:

4. Voorkeur is dat de nieuwbouw van 2 woningen op het noordwestelijke deel van het erf worden geclusterd tot één architectonisch bouwvolume, refererend aan het voormalig agrarisch gebruik van het erf. Gedacht wordt aan een eigentijds vormgegeven schuurvolume.

5. Voorkeur is om de nieuwbouw van de woning op de middelste kavel qua richting (kavelrichting) en architectuur aan te laten sluiten bij de richting en architectuur van de overige nieuwbouw.
6. Als er mogelijkheden zijn om de schuren die blijven staan te vervangen, biedt dit volgens ons een kans voor een forse kwaliteitsslag, waarbij de woning en de schuren meer in samenhang met elkaar kunnen worden vormgegeven en de situering van de woning (in het voorstel erg dichtbij de te handhaven schuren op de achterzijde van het erf gesitueerd) sterk kan worden verbeterd.
7. Indien mogelijk, herstel van de lengtesloot op het erf.
8. Realiseren van een groene erfinrichting met zoveel mogelijk openbaar toegankelijke ruimte voor de bewoners van het erf. Gedacht kan worden aan hagen, boomgaard, moestuin, zitplekken, speelplekken. Het gaat immers om het wonen in een agrarisch landschap, waar vanuit het erf weinig directe uitlopmogelijkheden voor ommetjes e.d. aanwezig zijn. Doel van een gemeenschappelijke groene inrichting is de verblijfskwaliteit op het erf te vergroten.



Afbeelding 26 verbeelding i.v.m. vooroverlegreactie provincie

Reactie op vooroverleg provincie Zuid-Holland

Naar aanleiding van de opmerkingen onder punt 1 t/m 3 is het landschappelijk inrichtingsplan aangepast. Aan de achterzijde van het erf is de strook met erfbeplanting (bestaande uit bomen en struiken) verbreed en wordt een watergang gegraven. Ook aan de noordwestzijde is de strook met erfbeplanting aangepast. Deze wordt nu meer robuust. Het erf aan de voorzijde van de nieuwbouw is aangepast naar een groen voorerf met dezelfde omvang als de meest oostelijk gelegen woning. De aanpaste inrichtingstekening is opgenomen in paragraaf 2.4 en 2.5 van de toelichting en ook in het inrichtingsplan.

In punt 4 t/m 8 geeft de provincie enkele suggesties mee ter optimalisatie van het erf. De suggesties uit punt 4 en 6 worden niet overgenomen. Het plan zou hierdoor fors worden aangepast en ook extra kosten met zich meebrengen. Punt 5, 7 en 8 zijn al opgenomen in het inrichtingsplan en zullen in het aangepaste inrichtingsplan worden vergroot.

De lengtesloot wordt doorgetrokken en op het erf zijn hagen, boomgaard en zitplekken ingetekend. Zo wordt achter woning B een boomgaard aangelegd met ca. 10 appelbomen en ca. 10 perenbomen. Er is daarnaast een ruime speelplek opgenomen.

Veiligheidsregio Midden-Holland

De veiligheidsregio heeft, om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en / of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren op 17 maart 2022 de volgende adviezen gegeven:

1. Er heeft geen goede beoordeling van de bestrijdbaarheid van een gebouwbrand kunnen plaatsvinden. Dit komt vanwege de onduidelijkheid over de maatvoering/ bochtstralen binnen het plangebied. In het bijzonder vanwege de doodlopende weg vanaf de provinciale weg (in het kader van bereikbaarheid bij wegwerkzaamheden) en de bereikbaarheid van de woningen op perceelsniveau (in het bijzonder woning C). Om die reden adviseer ik u de ontbrekende gegevens aan te vullen en ons voor deze onderdelen om advies te vragen.
2. Indien een toxische wolk vrijkomt of zich een brand voordoet nabij het plangebied is het handelingsperspectief voor de aanwezigen schuilen binnen een bouwwerk. Bouwwerken kunnen hiervoor enige tijd bescherming bieden, mits de ramen en deuren gesloten kunnen worden en de (mechanische) ventilatie afgeschakeld kan worden. Er wordt dan ook geadviseerd om de bouwwerken te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen. In het toekomstige Bbl is in artikel 4.126, lid vier geregeld dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld.
3. Op de daken worden in het kader van de duurzaamheid zonnepanelen geplaatst. Met het plaatsen van zonnepanelen wordt echter extra kans op brand geïntroduceerd. Het treffen van (extra) veiligheidsmaatregelen kan escalatie van de brand verkleinen. Er wordt dan ook verwezen naar Handreiking advies veilige PV systemen van Brandweer Nederland, met daarin aandachtspunten, de toe te passen regelgeving en (brand)veiligheidsadviezen betreffende zonnepanelen op daken.

Reactie op vooroverleg Veiligheidsregio Midden-Holland

Op het moment dat de concrete bouwplannen voor de woningen klaar zijn zal de onder punt 1 bedoelde informatie beschikbaar zijn. Deze kan dan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning worden beoordeeld. Wat betreft punt 2 is in artikel 4.3.2 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het hebben van mechanische ventilatie met een noodschakelaar. Wat betreft punt 3 zal kennis worden genomen van de bedoelde handreiking.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap heeft op 24 maart 2022 opgemerkt geen bezwaren te hebben tegen het plan. De toelichting dient nog wel op enkele aspecten te worden aangevuld:

1. De locatie ligt in een kwelgevoelige polder. Voor graafwerkzaamheden moet dan ook worden aangetoond dat er geen opbarsting zullen plaatsvinden. Met de sloop van panden en fundering kan deze opbarsting ook plaatsvinden. Funderingspalen mogen dan ook niet worden getrokken.
2. Het plan ligt nabij een regionale waterkering. In de toelichting wordt het effect van het plan op kering niet beschreven.
3. Voor de werkzaamheden is waarschijnlijk een watervergunning nodig.

Punt 1 en 2 zijn in hoofdstuk 5 van de toelichting opgenomen. Punt 3 is voor kennisgeving aangenomen. Indien een watervergunning nodig is zal deze worden aangevraagd.

Communicatie omgeving

Het plan is besproken met alle omwonenden en zij hebben aangegeven in te stemmen met het plan. Zij hebben daarvoor een brief ondertekend. Het gaat om de adressen: Nieuwkoopseweg 7, 7a, 9 en 65 en daarnaast ook de eigenaar van de molen (nr. 61) en nr. 63 in Aarlanderveen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, conform afdeling 3.4 Awb, van 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen ingediend.

Bijlage 1 Aanmeldnotitie M.e.r.-beoordelingsbesluit

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 5 Ecologische quickscan

Bijlage 6 Besluit hogere grenswaarde



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaaandenrijn.nl

www.alphenaaandenrijn.nl