

A. Toelichting Bestemmingsplan

Ridderbuurt 83/83a, Alphen aan den Rijn

28 november 2022

Colofon

Projectnummer: EX.18.1157

Versie: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0484.Aridderbuurt8383a-VA01

Datum: 28 november 2022

Opdrachtnemer

Agrifirm NWE BV

Exlan Advies

Waalkade 33 Postbus 300
5347 KR Oss 5340 AH Oss

Locatie

Ridderbuurt 83/83a te Alphen a/d Rijn

Opdrachtgever

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Projectleider en contactpersoon

J.M.P.A. (Sandra) Jansen – Sommers

T: [Redacted]

E: [Redacted]@agrifirm.com

Inhoudsopgave

COLOFON	2
INHOUDSOPGAVE	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING EN DOEL	5
1.2 PLANGEBIED	7
1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN	8
1.4 OPZET VAN HET PLAN/ LEESWIJZER	11
HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	12
2.1 HUIDIGE SITUATIE	12
2.2 VOorgenomen Ontwikkeling	15
2.3 Verkeer en Parkeren	19
2.4 Beeldkwaliteitsparagraaf	20
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	34
3.1 RIJKSBELEID	34
3.2 PROVINCIAAL BELEID	36
3.3 REGIONAAL BELEID	47
3.4 GEMEENTELIJK BELEID	48
HOOFDSTUK 4 WATERPARAGRAAF	52
4.1 INLEIDING	52
4.2 RIJKSBELEID EN PROVINCIAAL BELEID	52
4.3 BELEID HOOGHEEMSRAADSCHAP	53
4.4 WATERHUISHOUDING	55
4.5 WATERTOETS	56
HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN	57
5.1 M.E.R.-BEOORDELING	57
5.2 BEDRIJVIGHEID (BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING)	58
5.3 GELUID	59
5.4 BODEM	60
5.5 GEUR	61
5.6 LUCHTKWALITEIT	62
5.7 EXTERNE VEILIGHEID	64
5.8 DUURZAAMHEID	68
5.9 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	69
5.10 NATUUR	73
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE EN BESTUURLIJKE ASPECTEN	75
6.1 INLEIDING	75
6.2 OPBOUW VAN DE REGELS	75
6.3 REGELS	76
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	79
HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	80
8.1 ALGEMEEN	80

8.2	VOOROVERLEG	80
8.3	OMGEVINGSDIALOOG	81
8.4	ZIENSWIJZEN	82
BIJLAGEN		83
BIJLAGE 1: QUICKSCAN SOORTENBESCHERMING (EXLAN)		83
BIJLAGE 2: PLANKAART BEELDKWALITEITSPLAN RIDDERBUURT 83/83A ALPHEN A/D RIJN (EXLAN)		83
BIJLAGE 3: GRONDPLAN EN 3D IMPRESSIE MOGELIJK TE HERBOUWEN BEDRIJFSWONING (EXLAN)		83
BIJLAGE 4: REFERENTIEBEELDEN BEELDKWALITEITSPLAN BOERDERIJ MET ZOMERHUISJE OMGEVING ALPHEN A/D RIJN (EXLAN)		83
BIJLAGE 5: REFERENTIEBEELDEN MATERIALEN EN GROENVOORZIENINGEN T.B.V. INPLANTINGSPLAN (EXLAN)		83
BIJLAGE 6: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN (EXLAN)		83
BIJLAGE 7: HISTORISCH BODEMONDERZOEK (VERHOEVEN MILIEU)		83
BIJLAGE 8: VOOROVERLEGREACTIE HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND		83
BIJLAGE 9: VOOROVERLEGREACTIE VEILIGHEIDSREGIO HOLLANDS MIDDEN		83

1

Inleiding

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Op de locatie Ridderbuurt 83/83a te Alphen a/d Rijn geldt een agrarische bedrijfsbestemming waarbij formeel gezien slechts één bedrijfswoning is toegestaan. Door vergunningverlening in het verleden is een feitelijke situatie ontstaan waarbij in 1989 sprake was van twee legaal aanwezige bedrijfswoningen binnen het plangebied. Het gaat hier om de woonboerderij op nummer 83 (ook wel de Cornelishoeve genoemd), waarvan bekend is dat deze is gebouwd voor 1832, en om de bedrijfswoning op nummer 83a. Deze laatste is gebouwd in 1989¹. Planologisch is de feitelijke vergunde situatie nooit doorvertaald in een bestemmingsplan.

Vervolgens is het plangebied deel uit gaan maken van een erfkwestie met verbindende voorwaarden. Initiatiefnemer en zijn twee broers (de erven) waren minderjarig op het moment dat men de boerderij heeft geërfd (1989). Op dat moment had men daarom ook niet de bevoegdheid om besluiten te nemen omtrent hun erfenis. Zoals hierboven reeds aangegeven zijn in de erfenis verbindende voorwaarden opgenomen waar men mee te maken heeft. Zo mag de Cornelishoeve op nummer 83 niet verkocht of verhuurd worden aan derden. Ook de gronden en opstallen mogen niet verkocht worden buiten de familie van initiatiefnemer. Daarnaast is er op de bedrijfswoning op nummer 83a een vruchtgebruik gelegen waardoor deze woning feitelijk bewoond (gebruikt) wordt door derden die geen binding hebben met het agrarische bedrijf dat ter plaatse van het plangebied is gevestigd. De vruchtgebruikers hebben hierdoor het recht verkregen tot hun overlijden gebruik te maken van deze woning. Hierdoor is de situatie ter plaatse ontstaan dat de Cornelishoeve (nummer 83) sinds 1988 niet meer bewoond is met het gevolg dat deze ernstig in verval is geraakt (in ruïneuze staat verkeerd). Doordat bestemmingsplan technisch nooit is geregeld dat ter plaatse door vergunningverlening in het verleden twee bedrijfswoningen zijn toegestaan, het gebruik van de Cornelishoeve als bedrijfswoning voor een periode langer dan een jaar is onderbroken en enkel met het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van de woning de woning niet bewoonbaar is te maken wordt geconcludeerd dat geen beroep gedaan kan worden op het overgangsrecht.

Door zowel vergunningverlening in het verleden als vanuit een erfkwestie is binnen het plangebied Ridderbuurt 83/83a te Alphen a/d Rijn voor de gemeente als voor initiatiefnemer een ongewenste situatie ontstaan waarbij een herkenbaar, beeldbepalende, authentieke en zeldzame boerderij met een hoge cultuurhistorische waarde in verval is geraakt. Daarnaast wordt ter plaatse een bestaande bedrijfswoning al lange tijd niet meer gebruikt t.b.v. de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse.

Nu initiatiefnemer binnen het plangebied een agrarisch bedrijf in de vorm van een schaphouderij heeft opgericht en exploiteert bestaat vanuit efficiënte redenen, maar ook vanuit het kunnen houden van toezicht op de dieren, de behoefte en noodzaak om zelf bij dit bedrijf te kunnen wonen. Met name in de lammertijd, wanneer de schapen op stal staan, is dit van belang. Omdat er een vruchtgebruik is gevestigd op de bedrijfswoning op nummer

¹ 30 maart 1982 is de bouwvergunning verleend voor de realisatie van deze tweede bedrijfswoning samen met een ligboxenstal. Deze ligboxenstal is nooit gerealiseerd.

83a is het voor initiatiefnemer niet mogelijk om deze woning hiervoor in gebruik te nemen. De (gedeeltelijke) herbouw van de 'Cornelishoeve' als bedrijfswoning kan enerzijds voorzien in de behoefte van initiatiefnemer om bij de schapenhouderij te kunnen wonen. Anderzijds biedt de herbouw van deze woning kansen om zowel de ruimtelijke kwaliteit als de veiligheid ter plaatse te verbeteren en om herkenbare, beeldbepalende, authentieke, zeldzame en hoge cultuurhistorische bouwkunst; stedenbouwkundig object aan buurtschap Ridderbuurt (Bouwkunst; ensembles) terug te brengen danwel te herstellen. Op dit moment zorgt de ruïneuze boerderij ter plaatse voor een verpauperend beeld van het buitengebied aan de Ridderbuurt.

Het provinciaal beleid staat bij een volwaardig agrarisch bedrijf ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toe. Op basis hiervan is het daarom niet mogelijk zolang de bedrijfswoning op nummer 83a deze functie planologisch behoudt om de 'Cornelishoeve' als bedrijfswoning ter plaatse te herbouwen. Vanuit ruimtelijke- als milieuoverwegingen is het daarnaast niet mogelijk om de bedrijfswoning op nummer 83a om te zetten in een 'burgerwoning' danwel de 'Cornelishoeve' voor burgerbewoning te herbouwen. Geen medewerking verlenen aan het initiatief om de 'Cornelishoeve' (deels) te herbouwen als woning ter plaatse gaat ten koste van de agrarische vitaliteit op het platteland en het behoud van het cultuurhistorische karakter van de Ridderbuurt. O.a. deze overweging heeft ertoe geleid dat de gemeente in overleg met de provincie naar een maatwerkoplossing voor onderhavige situatie heeft gezocht waarbij de 'Cornelishoeve' als bedrijfswoning ter plaatse (deels) herbouwd kan worden.

Gezamenlijk is besloten voor onderhavig plan maatwerk toe te passen. Hierbij is rekening gehouden met de reeds aanwezige feitelijke situatie binnen het bouwvlak, waarbij de bedrijfswoning op nummer 83a in feite bewoond (gebruikt) wordt door derden die geen functionele binding (meer) hebben met het agrarische bedrijf ter plaatse. Vanuit dat opzicht biedt de 'Wet plattelandswoningen' de mogelijkheid om deze woning aan te merken als een 'plattelandswoning'. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Noord' dat ter plaatse van het plangebied geldt is een 'plattelandswoning' gedefinieerd als *'een voormalige agrarische bedrijfswoning'*. Zodra de woning op nummer 83a is aangemerkt als 'plattelandswoning' verliest deze de status van agrarische bedrijfswoning, waardoor planologisch ter plaatse de mogelijkheid bestaat om de 'Cornelishoeve' te herbouwen als eerste bedrijfswoning.

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de juridische-planologische regeling van het gebruik van de bedrijfswoning Ridderbuurt 83a als plattelandswoning en biedt mogelijkheden voor de (gedeeltelijke) herbouw en het gebruik van de 'Cornelishoeve' ter plaatse van Ridderbuurt 83 als bedrijfswoning. De gemeente Alphen aan de Rijn heeft voor de voorziene ontwikkeling een positieve grondhouding aangenomen. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen is onderhavige toelichting opgesteld.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, op ruim 200 meter ten noorden van de kern van Alphen a/d Rijn. De locatie is op basis van de 'Cultuurhistorische waardenkaart Alphen aan den Rijn' gelegen in een lintstructuur met voornamelijk boerderijen, die oorspronkelijk de buurtschap Ridderbuurt vormden in de voormalige gemeente Oudshoorn (periode: 1600 -1965).



- Figuur 1.1: Luchtfoto omgeving locatie Ridderbuurt 83/83a te Alphen a/d Rijn (bron: <https://www.topotijdreis.nl>)

Het plangebied omvat een gedeelte van de kadastrale percelen: gemeente Oudshoorn, sectie B, nummers 16114, 6115, 6117, 605, 606, 612 en 613.

In het noorden en oosten grenst het plangebied aan de eigen landbouwgronden. In het zuiden wordt het plangebied direct begrensd door de watergang die tussen de weg en de bedrijfslocatie is gelegen. In het westen grenst de locatie deels aan een particulier insteekhaventje, zoals die vroeger bij veel meer erven voorkwam en deels aan landbouwgronden.



- Figuur 1.2: Luchtfoto locatie Ridderbuurt 83/83a te Alphen a/d Rijn t.o.v. de directe omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl), plangebied (= tevens het bouwvlak) met rode stippellijn weergegeven.

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN

Ter plaatse van de locatie Ridderbuurt 83 en 83a te Alphen a/d Rijn geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Noord' van de gemeente Alphen a/d Rijn. Dit bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 24 september 2015 door de gemeenteraad van Alphen a/d Rijn vastgesteld. Daarnaast gelden ter plaatse de paraplubestemmingsplannen 'Parkeren' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 2017) en 'Archeologie' (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2019). Tijdens het schrijven van onderhavig bestemmingsplan is het 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie' op 27 januari 2022 door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn vastgesteld.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Noord' en het Parapluplan 'Archeologie' gelden ter plaatse van het agrarische bouwvlak (van circa 8.870 m²) op de locatie Ridderbuurt 83 en 83a te Alphen a/d Rijn de volgende bestemmingen:

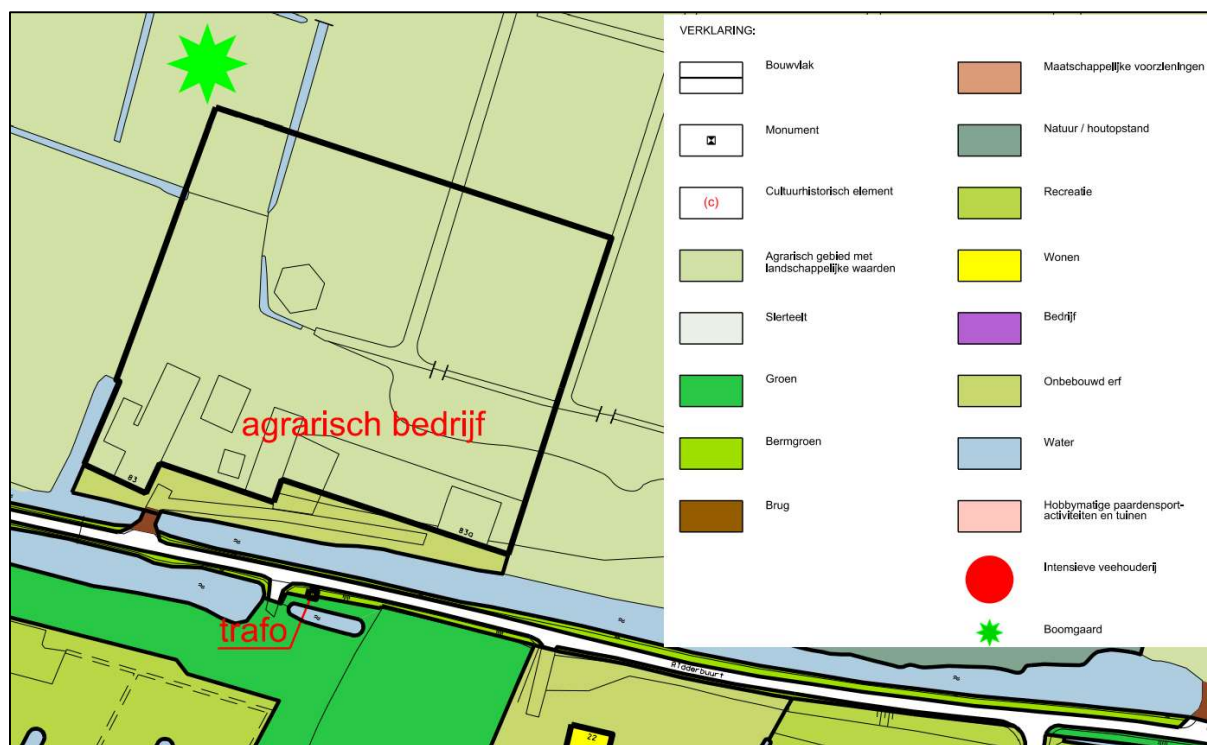
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 1';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';

- Dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' (gedeelte op het zuidelijke gedeelte van het bouwvlak).



• Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Noord' ter plaatse van het plangebied Ridderbuurt 83/83a te Alphen a/d Rijn (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 1' is op basis van het bestemmingsplan een verscheidenheid aan (bedrijfs)activiteiten toegestaan, zoals weidebouw, akkerbouw, vollegrondstuinbouw, melkveehouderij, behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke en cultuurhistorische waarden, agrarische bedrijven, woningen met bijbehorende voorzieningen, bedrijven, sierteelt, intensieve veehouderij, recreatie – volkstuintencomplex, water met bijbehorende voorzieningen, tuinen en erven, verkeersvoorzieningen, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, verbrede landbouw, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van hobbymatige paardensportactiviteiten en tuinen. In bijlage 6 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Noord' is een Inventarisatiekaart en bijbehorende Verklaring inventarisatiekaart opgenomen. In de specifieke gebruiksregels van het bestemmingsplan is daarnaast opgenomen dat het gebruik van de gronden en bouwwerken, zoals hierboven geschetst, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, zoals aangegeven in bijlage 6, mag niet worden gewijzigd in een ander gebruik. Ter plaatse van de gronden binnen het plangebied betekent dit dat deze gronden en bouwwerken nu slechts gebruikt mogen worden als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden', 'agrarisch bedrijf' en 'bouwvlak', zie onderstaande figuur.



• Figuur 1.4: Uitsnede bijlage 6 Inventarisatiekaart en bijbehorende Verklaring inventarisatiekaart bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Noord' ter plaatse van de gronden welke zijn gelegen binnen het plangebied Ridderbuurt 83/83a te Alphen a/d Rijn (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het bestemmingsplan is per bouwvlak slechts één (agrarische) (bedrijfs)woning toegestaan.

In het ontwerp 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie' is de in verval geraakte boerderij de 'Cornelishoeve' met het aangrenzende zomerhuis aangemerkt met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken'. De gronden binnen het totale plangebied ter plaatse zijn daarin aangemerkt met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles' en 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)'. De aanleiding en het doel voor het opstellen van dit paraplubestemmingsplan is om de rijke cultuurhistorie en al het erfgoed binnen de gemeente op een eenduidige wijze te benaderen.

Binnen de voor 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken' aangewezen gronden zijn deze mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van cultuurhistorische waardevolle bouwwerken met een hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de cultuurhistorische waardevolle objecten in het ensemble met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

Als laatste zijn de gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)' mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle objecten met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

In de paragraaf 'cultuurhistorie' wordt verder ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het plangebied.

1.4 OPZET VAN HET PLAN/ LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de huidige bestaande situatie ter plaatse als van de toekomstige gewenste ontwikkeling binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat de waterparagraaf en in hoofdstuk 5 vindt toetsing plaats aan diverse op dit plan van belang zijnde milieuhygiënische en planologische aspecten. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 8 op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2

Planbeschrijving

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen binnen het boerderijenlint 'Ridderbuurt' in de Polder Vierambacht.

Binnen het plangebied, op de locatie Ridderbuurt 83/83a, wordt een schapenhouderij geëxploiteerd. Op 5 maart 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van Alphen a/d Rijn een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een schapenstal ter plaatse. Op 14 maart 2019 is door het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) verleend voor het oprichten van een stal en schapenhouderij ter plaatse. Hierin staat vermeld dat bij de aanvraag tevens een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer was ingediend.

Ter plaatse is een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer aanwezig voor de huisvesting van 210 schapen². Deze schapenstal heeft een omvang van 375 m² (15 m x 25 m) en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 6,801 meter.



• Figuur 2.1: Aanzicht schapenstal t.p.v. Ridderbuurt 83
(bron foto: streetsmart/cyclomedia)

Naast de schapenstal is ter plaatse de onderstaande bebouwing aanwezig:

- Vervallen bedrijfswoning nummer 83: Dit betreft de in verval geraakte 'Cornelishoeve' met naastgelegen zomerhuis. Op basis van de 'Cultuurhistorische waardenkaart Alphen aan den Rijn' is op te maken dat deze gebouwd zijn in de periode 1850-1900.

² Schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg.

Uit de oudste kadastrale kaart van 1832 blijkt echter dat de woning ter plaatse al stond aangegeven (bron: het boek 'De Ridderbuurt: van voor- tot achterend');



- Figuur 2.2: Aanzicht ruïneuze 'Cornelishoeve' en zomerhuis t.p.v. Ridderbuurt 83 (bron foto: streetsmart/cyclomedia)
- Bedrijfswoning nummer 83a (30 maart 1982 is bouwvergunning verleend voor de bouw van deze bedrijfswoning en in 1989 is deze woning gebouwd en feitelijk in gebruik genomen).



- Figuur 2.3: Aanzicht bestaande woning t.p.v. Ridderbuurt 83a (bron foto: streetsmart/cyclomedia)

- Een gebouw dat wordt gebruikt voor de opslag van bedrijfsmaterialen (ca. 100 m²);



- Figuur 2.4: Uitsnede luchtfoto locatie Ridderbuurt 83/83a te Alphen a/d Rijn (bron foto: streetsmart.cyclomedia.com)

Het bedrijf, de bedrijfsbebouwing en de woning(en) behorende tot dit bedrijf, worden ontsloten middels één uitrit op de straat Ridderbuurt. De ontsluiting geschiedt middels een bruggetje over de watergang welke is gelegen tussen de straat 'Ridderbuurt' en de agrarische bedrijfslocatie op nummer 83/83a.

Ter plaatse van de bedrijfswoning op nummer 83a is ruimte om circa 6 personenwagens te parkeren. Hiermee kan zowel in de huidige parkeerbehoefte van de bedrijfswoning als het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf voorzien worden.

2.2.1 Het plan

Initiatiefnemer is voornemens om de in ruïneuze staat verkerende ‘Cornelishoeve’, zie figuur 2.2, ter plaatse van de locatie Ridderbuurt 83 (deels) te herbouwen en in gebruik te nemen als bedrijfswoning van de aldaar gevestigde schapenhouderij. De gemeente Alphen aan den Rijn en de omgeving staan positief tegenover deze ontwikkeling. Men realiseert dat wanneer men geen medewerking verleend aan het plan dat dit ten koste gaat van de agrarische vitaliteit van het platteland en het behoud van het cultuurhistorische karakter van de Ridderbuurt. Immers bestaat er vanuit efficiëntie als vanuit het kunnen houden van toezicht op de dieren, met name in de lammerperiode, voor initiatiefnemer de noodzaak en behoefte om bij de schapenhouderij te wonen. Daarnaast is de ‘Cornelishoeve’ met het naastgelegen aangrenzende zomerhuisje, vanwege de traditionele bouwstijl, het karakteristieke bouwtype, de gaafheid van de hoofdvorm, het materiaalgebruik, gevelindeling en diverse details, op de Cultuurhistorische waardenkaart Alphen a/d Rijn aangemerkt met een hoge cultuurhistorische waarde. Deze cultuurhistorische elementen op de locatie als voor de omgeving kunnen enkel teruggebracht worden door mee te werken aan de (gedeeltelijke) herbouw van deze boerderij en het gebruik hiervan als woning (inclusief danwel exclusief bijgebouw). Hierbij dienen wel een aantal uitgangspunten en criteria in acht genomen te worden om te voorkomen dat ter plaatse van de ‘Cornelishoeve’ een bedrijfswoning teruggebouwd wordt die niet meer voldoet aan de karakteristieke eigenschappen waardoor deze is aangemerkt met een hoge cultuurhistorische waarde. Deze uitgangspunten en criteria zijn verder uitgewerkt in onderhavige ‘beeldkwaliteitsparagraaf’.

Op basis van het bestemmingsplan is binnen het plangebied slechts één agrarische bedrijfswoning toegestaan. In de huidige situatie betreft dit de woning op nummer 83a. Het provinciale beleid biedt geen mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning toe te voegen. Om die reden kiest men ervoor om de woning op nummer 83a aan te duiden als ‘plattelandswoning’. Deze woning wordt immers feitelijk al bewoond door derden die geen functionele binding (meer) hebben met het agrarische bedrijf ter plaatse. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Alphen Noord’ is een ‘plattelandswoning’ gedefinieerd als *‘een voormalige agrarische bedrijfswoning’*. In feite is een ‘plattelandswoning’ niet meer en niet minder dan een ‘burgerwoning’, zonder bescherming tegen de geurhinder of geluidhinder van de voormalige eigen stallen. Zodra de woning op nummer 83a is aangemerkt als ‘plattelandswoning’ verliest deze de status van agrarische bedrijfswoning, waardoor planologisch ter plaatse de mogelijkheid bestaat om de ‘Cornelishoeve’ te herbouwen als eerste bedrijfswoning. Enkel op deze wijze is het mogelijk om de ‘Cornelishoeve’ (gedeeltelijk) te herbouwen en in gebruik te nemen als agrarische bedrijfswoning en is juridisch verankerd dat ter plaatse geen tweede agrarische bedrijfswoning wordt gerealiseerd.

De exacte uitwerking van het bouwplan t.b.v. de (gedeeltelijke) herbouw van de ‘Cornelishoeve’ inclusief danwel exclusief het naastgelegen aangrenzende zomerhuisje vindt plaats na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan. Dit betekent dat middels onderhavig bestemmingsplan kaders geschetst dienen te worden waarmee de mogelijkheid wordt geboden om de ‘Cornelishoeve’, met danwel zonder zomerhuisje, in de traditionele bouwstijl, het karakteristieke bouwtype, de gaafheid van de hoofdvorm, het materiaalgebruik, gevelindeling en diverse details, herbouwd kan worden. Daarnaast zijn kaders nodig ter voorkoming dat ter plaatse een agrarische bedrijfswoning gebouwd wordt

die niet passend is binnen de cultuurhistorische bouwstijl van de Ridderbuurt en totaal niet aansluit bij de kenmerken van de 'Cornelishoeve'.

2.2.2 Planologische doorvertaling in het bestemmingsplan

Om de bedrijfswoning ter plaatse van Ridderbuurt 83a aan te kunnen duiden als 'plattelandswoning' om hiermee de mogelijkheid te creëren om de 'Cornelishoeve' ter plaatse van Ridderbuurt 83 (gedeeltelijk) te herbouwen en in gebruik te kunnen nemen als agrarische bedrijfswoning is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het bestaande agrarische bouwvlak van circa 8.870 m² blijft in dezelfde vorm behouden. Verder blijven binnen het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen behouden ter plaatse van de gronden waaraan deze reeds zijn toegekend:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 1';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken',
- Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles',
- Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'.

Ter plaatse van de woning op nummer 83a en de direct omliggende gronden wordt op de verbeelding de aanduiding 'plattelandswoning' gelegd. In de regels van het bestemmingsplan is bij de specifieke bouwregels ten behoeve van de (agrarische) bedrijfswoning opgenomen dat binnen het bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan en dat daarnaast ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning' maximaal één plattelandswoning is toegestaan. Dezelfde regeling is opgenomen onder de specifieke bouwregels ten behoeve van plattelandswoningen. Deze keuze is bewust gemaakt zodat voor iedereen in de toekomst duidelijk is dat ook na het aanduiden van de woning op nummer 83a als plattelandswoning ter plaatse van nummer 83 een agrarische bedrijfswoning gerealiseerd kan worden.

De 'Cornelishoeve' kenmerkte zich als 'langgevelboerderij' bestaande uit een woongedeelte en stalgedeelte met daarnaast een 'zomerhuisje'. De totale bouwmassa van deze boerderij inclusief zomerhuisje is ver boven de toegestane maximale inhoud van 750 m³ gelegen, die het huidige bestemmingsplan biedt voor agrarische bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen. Het huidige bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om de toegestane 100 m²³ aan vrijstaande bijgebouwen bij een woning inpandig in één bouwmassa, onder 1 dak met dezelfde goot- en bouwhoogte als het woongedeelte, met de bedrijfswoning (hoofdgebouw) te realiseren danwel deze te verbinden met de bedrijfswoning. Aangebouwde bijgebouwen aan de bedrijfswoning worden in het huidige bestemmingsplan beschouwd als aan- en uitbouw. Aan- en uitbouwen aan de woning zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk voor zover daarmee de inhoud van de bedrijfswoning de 750 m³ niet overschrijd en zover deze qua vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Uitgangspunt van zowel de gemeente als de initiatiefnemer is dat de

³ Indien de oppervlakte van de gronden binnen het erf meer bedraagt dan 250 m², wat in onderhavige plansituatie aan de orde is, mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorend vrijstaand bijgebouw binnen het erf niet meer dan 20% van het oppervlakte van dat erf bedragen met een maximum van 100 m² (art. 3.3.3. onder g Bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord). In onderhavige situatie is het betreffende erf gelegen bij de te herbouwen 'Cornelishoeve' > 500 m², waardoor het vigerende bestemmingsplan ter plaatse de mogelijkheid biedt om maximaal 100 m² vrijstaande bijgebouwen te realiseren.

'Cornelishoeve' zoveel mogelijk in de oorspronkelijke vorm teruggebouwd wordt op de plek waar deze in het verleden heeft gestaan. Om de oorspronkelijke bouwmassa als de architectonische detaillering ter plaatse zoveel mogelijk terug te kunnen laten keren zijn aanpassingen in de regels van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk. Immers kan met een maximale inhoudsmaat van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, van 750 m³ de oorspronkelijke bouwmassa van de 'Cornelishoeve' niet op een goede en gewenste manier teruggebracht worden op de locatie. Op het moment dat de boerderij met het zomerhuisje in de oorspronkelijke breedte wordt teruggebracht kan deze bij een maximale toegestane inhoudsmaat van 750 m³ slechts een lengte omvatten van 12 meter. Dit terwijl de oorspronkelijke boerderij een lengte van circa 30 meter omvatte. Initiatiefnemer heeft daartegenover niet de behoefte aan een woongedeelte > 750 m³. Om ter plaatse naar wens toch een boerderij terug te kunnen bouwen aansluitend bij de oorspronkelijke bouwmassa, is initiatiefnemer voornemens de mogelijkheid voor de bouw van een bijgebouw van 100 m² inpandig in het hoofdgebouw te integreren. Dit biedt kansen om de boerderij met 11,30 meter te verlengen, naar een totale lengte van 12 meter + 11,3 meter = 23,3 meter. Hierdoor ontstaat ter plaatse een bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, zoals bijgebouwen) met een maximale inhoud van 1.315 m³. Door in onderhavig bestemmingsplan in plaats van een maximale inhoud van 750 m³, 1.315 m³ op te nemen voor de agrarische bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen wordt het mogelijk gemaakt om de 'Cornelishoeve' zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke bouwmassa en de architectonische detaillering te laten terugkeren in het beeld van de 'Ridderbuurt'. Daarnaast blijft initiatiefnemer hiermee de mogelijkheid behouden om een inpandig gedeelte niet voor woondoeleinden te gebruiken, maar bijvoorbeeld als garage of iets dergelijks. Daartegenover is het reëel om de maximale bebouwingsmogelijkheden te beperken. Door de 100 m² aan bijgebouwen binnen een maximale bouwmassa van 1.315 m³ van de woning te integreren, wordt in feite van de maximale inhoudsmaat van 750 m³ voor een woning inclusief aan- en uitbouwen, afgeweken. De mogelijkheid voor het vrijstaande bijgebouw is dan eigenlijk al vergeven door het bijgebouw aan te bouwen aan de woning. De consequentie is dat de mogelijkheid voor de realisatie van vrijstaande bijgebouwen bij de (gedeeltelijk) te herbouwen 'Cornelishoeve' uit de bestemmingsplanregels is gehaald. Om de planologische mogelijkheden voor de realisatie van maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen bij de woning op nummer 83a, die middels dit plan wordt aangemerkt als 'plattelandswoning', niet te ontnemen is de regeling hiervoor gewijzigd.

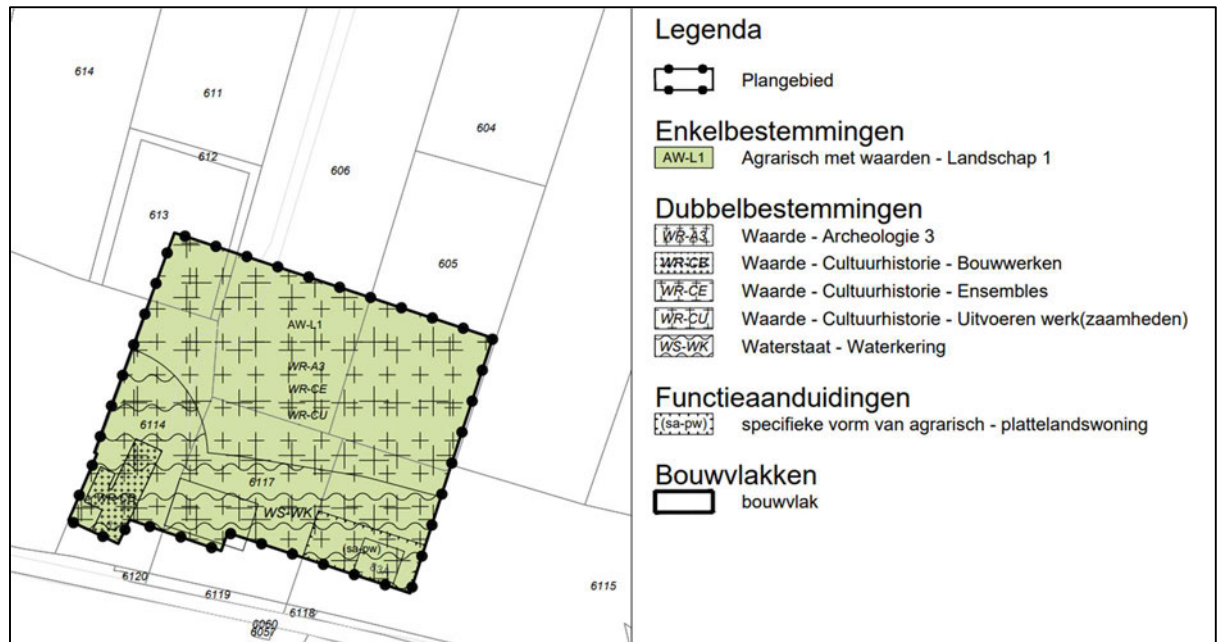
In de regels is hiervoor het volgende gewijzigd:

- Binnen de specifieke bouwregels ten behoeve van de (agrarische) bedrijfswoning is opgenomen dat: *'de inhoud van de bedrijfswoning mag inclusief aan- en uitbouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en ondergrondse bebouwing niet meer dan 1.315 m³ bedragen.*
- Binnen de bouwregels voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten behoeve van woning is opgenomen: *'Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bij de plattelandswoning behorende vrijstaande bijgebouwen mag binnen het erf niet meer dan 20% van het oppervlakte van dat erf bedragen, met een maximum van 100 m².*

Het huidige bestemmingsplan staat voor agrarische bedrijfswoningen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter toe. Wanneer de agrarische bedrijfswoning in dezelfde stijl als de 'Cornelishoeve' herbouwd dient te worden is een hoge goothoogte van 6 meter niet reëel en passend om op te nemen in het bestemmingsplan voor dit soort boerderijstijlen. Vandaar dat er voor een reëlere goothoogte voor de bedrijfswoning is gekozen van maximaal 3,5 meter, waardoor zeker is gesteld dat de kap reeds bij de 1^e verdieping begint. Het is daarentegen wel reëel om de

bouwhoogte van maximaal 10 meter te blijven hanteren, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit om te voorkomen dat men bij de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit 'bouwen' niet tegen het probleem aanloopt dat de benodigde bouwhoogte niet gerealiseerd kan worden en de boerderij uiteindelijk nog niet in de oorspronkelijke vorm teruggebouwd kan worden.

Verder is t.b.v. de regels aangesloten bij de voor onderhavig plan van toepassing zijnde regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Noord', de parapubestemmingsplannen 'Parkeren' en 'Archeologie' en het 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie'.



• Figuur 2.5: Uitsnede analoge verbeelding bestemmingsplan Ridderbuurt 83 en 83a Alphen aan den Rijn

2.3 VERKEER EN PARKEREN

2.3.1 Verkeer

Het agrarische bedrijf inclusief de te herbouwen 'Cornelishoeve' als bedrijfswoning (nr. 83) en de plattelandswoning op nummer 83a blijven zoals in de huidige vigerende situatie middels één bestaande in-/uitrit (brug) ontsloten op de Ridderbuurt.

De verkeergeneratie zal door onderhavige ontwikkeling niet noemenswaardig toenemen t.o.v. de huidige vigerende situatie. Het enige verschil is dat ter plaatse een extra woning wordt gerealiseerd.

Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen (publicatienummer 381)' zijn parkeercijfers en verkeersgeneraties opgenomen voor vrijstaande woningen.

Voor een vrijstaande koopwoning gelegen in het buitengebied geldt een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 voertuigbewegingen per dag. Deze komen daarmee bovenop de huidige verkeersgeneratie van het agrarische bedrijf en de bestaande woning op nummer 83a. Deze extra verkeersgeneratie is dusdanig klein dat dit niet leidt tot extra verkeershinder ter plaatse als voor de omgeving.

2.3.2 Parkeren

Op 21 september 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' vastgesteld. Dit om uiterlijk op 1 juli 2018 een gemeente-dekkende regeling te hebben voor parkeren waarin uniforme bepalingen zijn opgenomen die verwijzen naar beleidsregels voor het stellen van parkeernormen. Hiermee kan de gemeente bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik eisen blijven stellen aan het aantal parkeerplaatsen en plannen toetsen aan het 'Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn', zoals door de raad op 24 september 2020 is vastgesteld.

De parkeernormen zijn van toepassing voor nieuwe gebouwen en voorzieningen waar een parkeervraag kan ontstaan. De parkeereis is daarnaast van toepassing als de bestemming van een gebouw wijzigt.

Plangebied en conclusie

In onderhavige situatie neemt de parkeervraag enkel toe doordat ter plaatse de mogelijkheid wordt gecreëerd om de 'Cornelishoeve' (gedeeltelijk) te herbouwen en in gebruik te nemen als bedrijfswoning. In principe wordt hierdoor ter plaatse de mogelijkheid gecreëerd om één woning toe te voegen. Voor het overige blijft ter plaatse de agrarische bestemming gelden, waarbinnen de huidige vigerende schapenhouderij voortgezet wordt. Omdat het hier gaat om een bestaande legale activiteit welke passend is en blijft binnen het vigerende als nieuwe bestemmingsplan hoeft hiervoor nu niet opnieuw aan de parkeernormen getoetst te worden. Immers de parkeervraag ter plaatse neemt niet toe op basis van de gevestigde schapenhouderij ter plaatse. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning op nummer 83a aangeduid als 'plattelandswoning'. Het leggen van een aanduiding op een woning betekent niet dat hierdoor de parkeervraag van deze woning wijzigt. Dit is in onderhavige situatie ook het geval.

De extra parkeervraag die door onderhavig plan ontstaat heeft betrekking op de mogelijkheid tot herbouw van de 'Cornelishoeve' en de in gebruik name als bedrijfswoning. De gemeente Alphen aan den Rijn hanteert in het beleidsstuk 'Beleid Parkeernormen en

parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' voor woningen in het buitengebied met een gebruiksoppervlak van > 160 m² een maximale parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen, waarvan het bezoekersaandeel bestaat uit 0,3 parkeerplaatsen per woning. Op de locatie Ridderbuurt 83/83a is voldoende ruimte om in deze extra parkeerbehoefte te voorzien danwel dit aantal extra parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Afhankelijk van de exacte uitwerking van de te herbouwen boerderij worden deze parkeerplaatsen naar alle waarschijnlijkheid direct achter de bedrijfswoning gerealiseerd.

De regels uit het 'Parapluplan Parkeren' zijn in de overige regels van onderhavig bestemmingsplan door vertaald zodat de gemeente eisen kan blijven stellen aan het aantal parkeerplaatsen en plannen kan blijven toetsen .

Hiermee kan de gemeente bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik eisen blijven stellen aan het aantal parkeerplaatsen en plannen toetsen aan het 'Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn'.

2.4 BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

2.4.1 Inleiding

De provincie Zuid-Holland zet in op ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitskaart uit de Visie ruimte en mobiliteit laat zien hoe de provincie hier invulling aan geeft. Bij de kaart zijn richtpunten geformuleerd die aangeven hoe de provincie met waarden en kenmerken wil omgaan. Aan gemeenten wordt gevraagd een motivering op te stellen als het bestemmingsplan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bij voorkeur vastgelegd in een beeldkwaliteitsparagraaf. Dit is nodig als de ontwikkeling raakt aan een van de richtpunten uit de kwaliteitskaart of in een bijzonder of kwetsbaar gebied ligt. Uit deze motivering moet blijken dat de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft.

In deze paragraaf wordt omschreven met welke voorwaarden en (landschappelijke) kenmerken met betrekking tot de (gedeeltelijke) herbouw van de 'Cornelishoeve' op perceelsniveau ter plaatse van de locatie Ridderbuurt 83 te Alphen aan den Rijn rekening gehouden wordt. Dit om een goede inpassing te bewerkstelligen.

2.4.2 Het landschap

Het plangebied is gelegen in de 'Polder Vierambacht'. In de Middeleeuwen zijn op grote schaal de Zuid-Hollandse veengebieden ontgonnen. Polder Vierambacht is een droogmakerij die tussen 1736 en 1746 is drooggemalen.



• Figuur 2.6: Ligging plangebied Ridderbuurt 83/83a Alphen a/d Rijn binnen polder Vierambacht aangeduid met globale rode cirkel (bron uitsnede kaart: Kwaliteitsgids voor Polder Vierambacht).

Het Alphense deel van polder Vierambacht wordt in tweeën gedeeld door de N207. In het westen grenst de polder aan de Heimanswetering. In het oosten wordt de polder begrensd door de ringdijk. Het gebied heeft een open karakter met een strokenverkaveling. Door het verdwijnen van een deel van de sloten eind jaren '70 zijn hier en daar grotere kavels ontstaan. Karakteristiek is het hoger gelegen buurtschap Ridderbuurt, waarbinnen het plangebied is gelegen, dat een inkijk geeft in de (agrarische) geschiedenis van de polder en een apart landschappelijk ensemble is op een restant 'bovenland' (niet ontveend landschap).

De Ridderbuurt is een voorbeeld van een boerderijstrook dat gespaard is gebleven tussen de droogmakerijen. Droogmakerijen kennen een rechthoekig ontsluitings- en verkavelingspatroon, waarbij de dichtheid van de sloten verband houdt met de wateroverlast die werd ondervonden.

Ter plaatse van het plangebied dient ingezet te worden op:

- De 'Ridderbuurt' blijft als lint een onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Het behoud van het lineaire karakter van het lint van de 'Ridderbuurt', waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- De huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van het lint is richtinggevend;
- Het lint blijft herkenbaar als bebouwingsvorm.

2.4.3 Landschappelijke en stedenbouwkundige structuren

De Ridderbuurt

Het plangebied is zoals hierboven reeds beschreven gelegen binnen het lint van de Ridderbuurt. De Ridderbuurt betreft een zogenaamd 'Boerenervenlint'. Dit lint bestaat uit een kralensnoer van losse boerderijen dat met hun erven in stand dient te worden gehouden. Verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de

voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de functie van het landbouwbedrijf.

Karakteristiek is de afwisseling van voorname herenboerderijen op enige afstand van de weg en kleinere daglonershuisjes dicht op de weg.

Nieuwe initiatieven, zoals ter plaatse van het plangebied, moeten voortbouwen op de geschiedenis van de betreffende locatie om de eigenheid van de polder en de linten te bewaren, maar ook om deze te ontwikkelen en leefbaar te maken.

2.4.4 Kavel en bebouwing

2.4.4.1 De kavel

Onderhavig plan betreft een ontwikkeling op kavelniveau. Ter plaatse van de Ridderbuurt 83/83a is vanuit het verleden reeds een verkavelings- en inrichtingspatroon ontstaan waarbij de gebouwen over het algemeen in de lengterichting haaks op de weg waren gesitueerd danwel evenwijdig aan de verkavelingsrichting.

Dit zie je nu nog terug ter plaatse van de in ruïneuze staat verkerende 'Cornelishoeve'. Dit was een bewuste keus. Om de kernwaarde 'openheid' van de polder te bewaren werden bestaande zichtlijnen gerespecteerd. Inmiddels is ter plaatse de schapenstal gerealiseerd waarvoor het college op 5 maart 2019 de betreffende omgevingsvergunning heeft verleend. Deze schapenstal is gerealiseerd op de plek waar eerder voormalige bedrijfsgebouwen waren gesitueerd. In tegenstelling tot de eerdere bedrijfsbebouwing is de schapenstal niet haaks op de weg gesitueerd, maar evenwijdig hieraan. Ondanks dat zijn de bestaande zichtlijnen gerespecteerd en de openheid bewaard gebleven. Dit blijkt ook uit onderstaande foto's uit 2017 met de oude bedrijfsbebouwing en in 2020 met de nieuwe schapenstal.



- Figuur 2.7: Aanzichtfoto uit 2017 tussen de woning Ridderbuurt 83 (Cornelishoeven) en inmiddels gesaneerde bedrijfsbebouwing (bron foto: streetsmartcyclomedia)



- Figuur 2.8: Aanzichtfoto uit 2020 tussen de woning Ridderbuurt 83 (Cornelishoeve) en de schapenstal (bron foto: streetsmartcyclomedia)



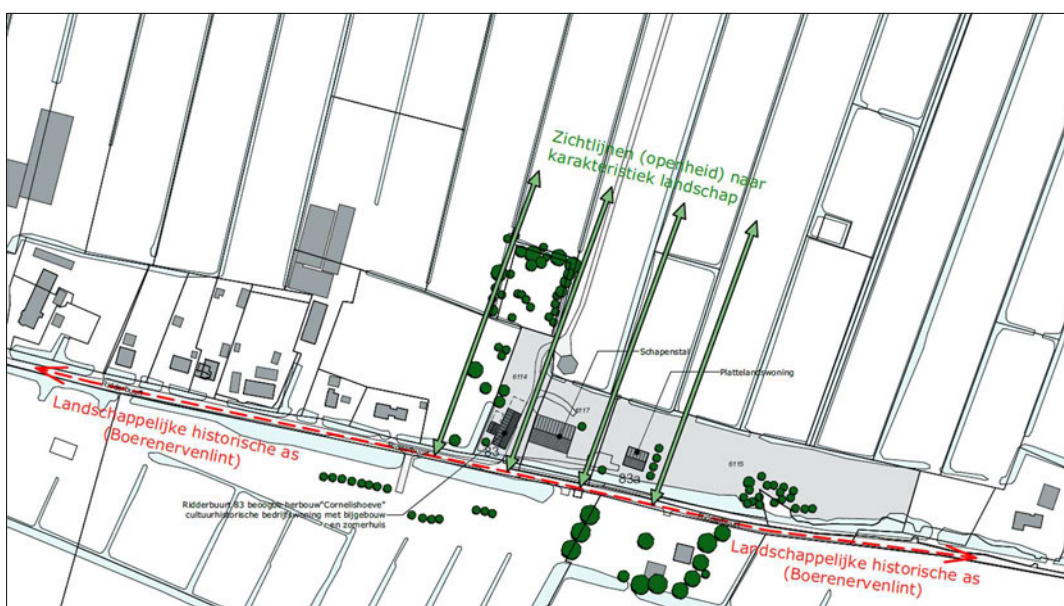
- Figuur 2.9: Aanzichtfoto uit 2017 tussen de woning Ridderbuurt 83a en inmiddels gesaneerde bedrijfsbebouwing (bron foto: streetsmartcyclomedia)



- Figuur 2.10: Aanzichtfoto uit 2020 tussen de woning Ridderbuurt 83a en schapenstal (bron foto: streetsmartcyclomedia)

De woning op nummer 83a is in het verleden, net als veel daglonershuisjes, met de kap parallel aan de weg gerealiseerd.

Onderhavig plan leidt niet tot wijzigingen van het bestaande verkavelings- en inrichtingspatroon. De (gedeeltelijke) herbouw van nieuwe bedrijfswoning vindt plaats op de locatie waar voorheen de 'Cornelishoeve' was gesitueerd, in dezelfde lengterichting, haaks op de weg en het lint van de 'Ridderbuurt'. In bijlage 2 en in onderstaande figuur 2.11 is een situatietekening opgenomen waarmee een indruk wordt gegeven van de bijdrage die een herstelde massa van de boerderij levert aan de betere landschappelijke inpassing van het gehele cluster Ridderbuurt 83/83a. Daarnaast zijn hierop de open zichtlijnen naar het achterliggende karakteristieke landschap weergegeven die met dit plan ook open blijven.



- Figuur 2.11: Plankaart beeldkwaliteitsplan Ridderbuurt 83/83a Alphen a/d Rjn (gehele plankaart is opgenomen als bijlage van onderhavige toelichting).

2.4.4.2 Het gebouw

Ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning is in de huidige situatie een gedeelte van de ernstig in verval geraakte voormalige herenboerderij de 'Cornelishoeve' gesitueerd. De 'Cornelishoeve' is van belang vanwege het karakteristieke bouwtype, de gaafheid van de hoofdvorm, het materiaalgebruik, gevelindeling en diverse details. Van groot belang voor onderhavig plan is dat de ter plaatse te herbouwen bedrijfswoning in dezelfde karakteristieke kenmerkende bouwstijl wordt gerealiseerd met respect voor de historische gaafheid.

2.4.4.3 Welstand; bebouwingscriteria

Het welstandsbeleid is omschreven in de vigerende welstandsnota Alphen aan den Rijn, November 2015. De redelijkheid van welstand is beredeneerd aan de hand van een kwaliteitskaart. Hierop zijn waardevolle plekken en de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende gebieden in beeld gebracht. Aan de hand van deze kaart is bepaald waar welstand bij moet dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en waar een meer terughoudende inzet gepast is. Ter ondersteuning van het beleid zijn drie kaarten gemaakt. Allereerst is de ruimtelijke kwaliteit (de ruimtelijke structuur is het landschap, de stedenbouw en de openbare ruimte) van de gemeente in beeld gebracht. Deze kaart is vervolgens vertaald in een niveaukaart en gebiedenkaart.

Om recht te doen aan de bijzondere waarde stelt de gemeente aanvullende eisen aan plannen voor en binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed.

De hoofdpunten van de ruimtelijke structuur en ambities zijn in de kwaliteitskaart vertaald. Daarbij is om de complexe en gelaagde opbouw recht te doen een onderscheid gemaakt in ondergrond, lijnen en aanduidingen. De ondergrond ter plaatse van het plangebied is aangemerkt als een 'lint'.

Voor elk gebied is het minimale welstandsniveau aangegeven om de gewenste kwaliteit van de omgeving te regelen. Ter plaatse van dorpslinten geldt een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

Uitgangspunten

Bij aanpassingen aan cultureel erfgoed gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het object en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op (cultuurhistorische delen van) het object;
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar;
- het zicht op het monument of ander erfgoed vrij laten.

Op de gebiedenkaart is het plangebied gelegen binnen het gebied 'Weide en akker (Gebied 3B)'. Dit zijn gebieden met een regulier welstandsniveau, met uitzondering van de Ridderbuurt. Ter plaatse van de Ridderbuurt geldt, zoals hierboven aangegeven, een bijzonder welstandsniveau.

Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, het karakteristieke profiel van de lintwegen en de cultuurhistorische bebouwing. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

De weide- en akkergebieden hebben in de regel een heldere, eenvoudige opzet en bebouwing. De architectuur is terughoudend, boerderijen zijn veelal zorgvuldiger uitgewerkt.

In de gebieden met een bijzonder niveau is extra inspanning voor het behoud en eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Dit betekent dat de criteria in gebieden met een bijzonder niveau met meer aandacht worden bekeken. In bijzondere gebieden worden alle bouwplannen met aandacht bekeken.

Voor diverse polders is een inspirerende kwaliteitsgids opgesteld, die initiatiefnemers kan helpen een bijdrage te leveren aan het behoud of de versterking van de kwaliteiten van de betreffende polder. In onderhavige situatie betreft dit de kwaliteitsgids 'Polder Vierambacht'.

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- bebouwing speelt in het landschap een ondergeschikte rol;
- hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie;
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar en volgen weg of verkavelingspatroon;
- bebouwing met voorgevel en publieksfuncties richten op de weg;
- doorzichten naar het achterland behouden;
- opslag speelt een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld.

Massa

- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend;
- herhaling is de leidraad bij dubbele panden en rijen;
- woningen hebben in beginsel een flinke kap;
- bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige, schuurachtige vorm;
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op weg of verkavelingsrichting;
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn eenvoudig van vorm en ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend;
- bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en zorgvuldig gedetailleerd;
- zeer grote lengtes door middel van geleding van de wand doorbreken;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume.

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel of terughoudend, zoals gevels van baksteen en daken gedekt met (matte) pannen;
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur;
- daken van bedrijfsgebouwen zijn in beginsel grijs en anders van glas;
- aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa.

2.4.4.4 Aanvullende criteria plan (gedeeltelijke) herbouw 'Cornelishoeve'

In aanvulling op de criteria, die van toepassing zijn op het welstandsniveau ter plaatse, gelden de volgende aanvullende criteria t.b.v. de (gedeeltelijke) herbouw van de 'Cornelishoeve'. Deze aanvullende beeldkwaliteitsregels zullen door de welstandscommissie gebruikt worden t.b.v. de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning voor dit plan.

Situering en oriëntatie

- Positie nieuwe bedrijfswoning (inclusief danwel exclusief zomerhuisje, eventueel als aangebouwd bijgebouw) is gebaseerd ter plaatse van de contouren van de voormalige boerderij de 'Cornelishoeve' met bijbehorend zomerhuisje;
- Dit betreft het vlak dat in het vastgestelde bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' als in onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie- Bouwwerken' draagt;
- De hoofdrichting (nokrichting) van de (gedeeltelijk) te herbouwen boerderij inclusief zomerhuisje is haaks op het lint 'Ridderbuurt';

Bouwmassa

- De agrarische bedrijfswoning sluit zoveel mogelijk aan bij de traditionele bouwstijl, het karakteristieke bouwtype, de gaafheid van de hoofdvorm, het materiaalgebruik, gevelindeling en diverse details van de 'Cornelishoeve'.
- Het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag met kap;
- Het hoofdgebouw wordt afgedekt met een zadeldak, waarbij de naar de weg gekeerde voorgevel wordt voorzien van een wolfseind en de nokrichting dient haaks te staan op de 'Ridderbuurt';
- Het hoofdgebouw heeft een lage goot van maximaal 3,5 meter, waardoor zeker is gesteld dat de kap reeds bij de 1^e verdieping begint.;
- De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
- Het te realiseren naastgelegen zomerhuisje wordt als aan-/uitbouw aan het hoofdgebouw gerealiseerd en zal zich qua vorm onderscheiden van het hoofdgebouw. Daarnaast is deze in architectonisch opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Het zomerhuisje (bijgebouw/ aan-/uitbouw t.b.v. de woning) bestaat uit één bouwlaag met kap;
- Het naastgelegen zomerhuisje wordt afgedekt met zadeldak en ook daarvan dient de nokrichting haaks te staan op de weg;
- Het zomerhuisje (bijgebouw/ aan-/uitbouw t.b.v. de woning) heeft een lage goot van maximaal 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5,15 meter⁴;
- De bouwmassa van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen en aan- en uitbouwen, exclusief vrijstaande bijgebouwen en ondergrondse bebouwing, bestaat uit een maximale inhoud van 1.315 m³. Dit is belangrijk om aan te kunnen sluiten bij de bouwmassa van de oude boerderij.

⁴ De maximale bouwhoogte van 5,15 meter is benodigd om aan de minimale plafondhoogte van 2,60 meter voor een verblijfsgebied uit het 'Bouwbesluit' te kunnen voldoen en daar bovenop het constructieve bouw pakket te kunnen realiseren. Daarnaast kan op deze wijze dezelfde dakhelling (45°) als van het hoofdgebouw gehanteerd worden.

Gevelkarakteristiek

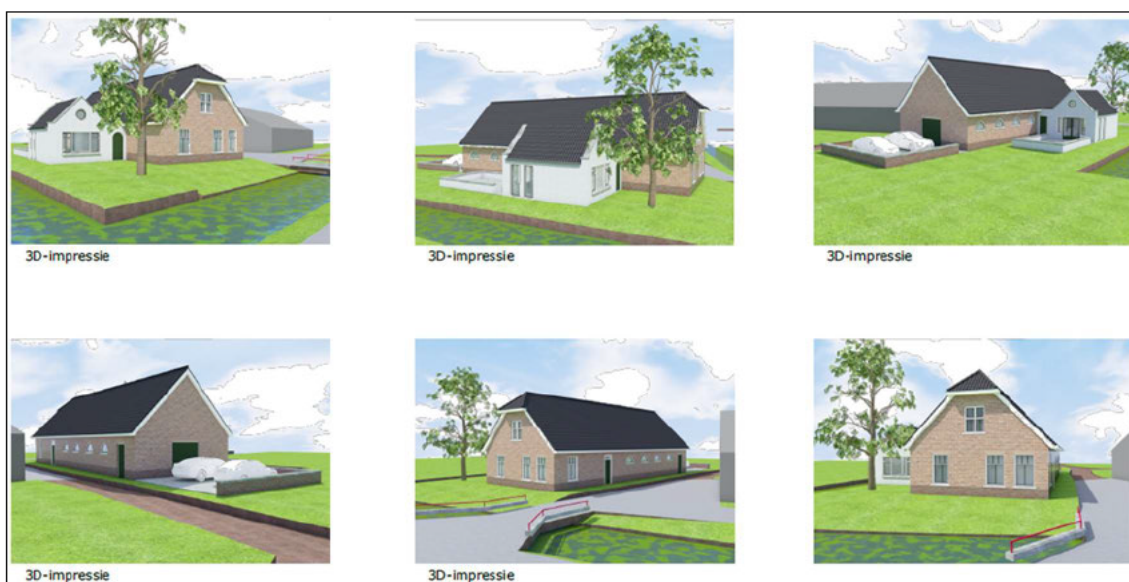
- De gevelindeling en diverse details van de nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning sluiten zoveel mogelijk aan bij de gevelindeling en diverse details van de voormalige 'Cornelishoeve';
- De voorgevel van de nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning is gericht op de weg 'Ridderbuurt'.

Vorm, detaillering, kleur en materiaal

- Het hoofdgebouw (in dit geval de te herbouwen 'Cornelishoeve') wordt als één helder bouwwerk vormgegeven met een duidelijke herkenbare agrarische verwijzing naar de voormalige 'Cornelishoeve', waarbij het zomerhuisje als aan-danwel uitbouw verbonden met het hoofdgebouw is toegestaan;
- De hoofdvolumes krijgen een eigentijdse, sobere en functionele architectonische uitstraling;
- Uitbundige verfraaiingen in de vorm van balkons, erkers, etc. zijn niet toegestaan. Dakramen zijn wel toegestaan;
- Voorkeur gaat uit naar de toepassing van natuurlijke materialen danwel natuurlijk ogende materialen en gedekte kleuren.
- Bedrijfswoning, gevels uitvoeren in metselwerk (rood/bruin genuanceerd handvormsteen) en afdekken met blauw gesmoorde OVH dakpannen of (kunst)riet of gedeeltelijk met voornoemde dakpannen en gedeeltelijk met (kunst)riet;
- Plint van de bedrijfswoning uitvoeren in metselwerk (donkerbruin gebakken handvormsteen) of eventueel stucwerk.
- Zomerhuisje, gevels uitvoeren in metselwerk (rood/bruin genuanceerd handvormsteen) of lichtgrijs gevelstucwerk (met steenmotief) met muurafdekkers. Dak afdekken met rode hollepan of met blauw gesmoorde OVH dakpannen, zoals bedrijfswoning (Cornelishoeve);
- Kozijnen bedrijfswoning en zomerhuisje, hout of kunststof met oudhollands profiel met betonnen onderdorpels;
- Kleurstelling beweegbare delen kozijnen eventueel 'Oud Hollands groen' danwel andere bij de boerderij passende kleuren;
- Muurtjes op plinthoogte achterzijde hoofdgebouw en zomerhuisje uitvoeren lichtgrijs stukwerk of metselwerk overeenkomstig plint van de bedrijfswoning (donkerbruin gebakken handvormsteen).



- Figuur 2.12: Foto Cornelishoeve rond 2005



- Figuur 2.13: 3D impressie tekeningen van mogelijk te herbouwen bedrijfswoning ('Cornelishoeve')



Boerderij met zomerhuis
(Ridderbuurt 57 Alphen a/d Rijn)



Boerderij met zomerhuis
(Rietveldsepad 9, Alphen a/d Rijn)

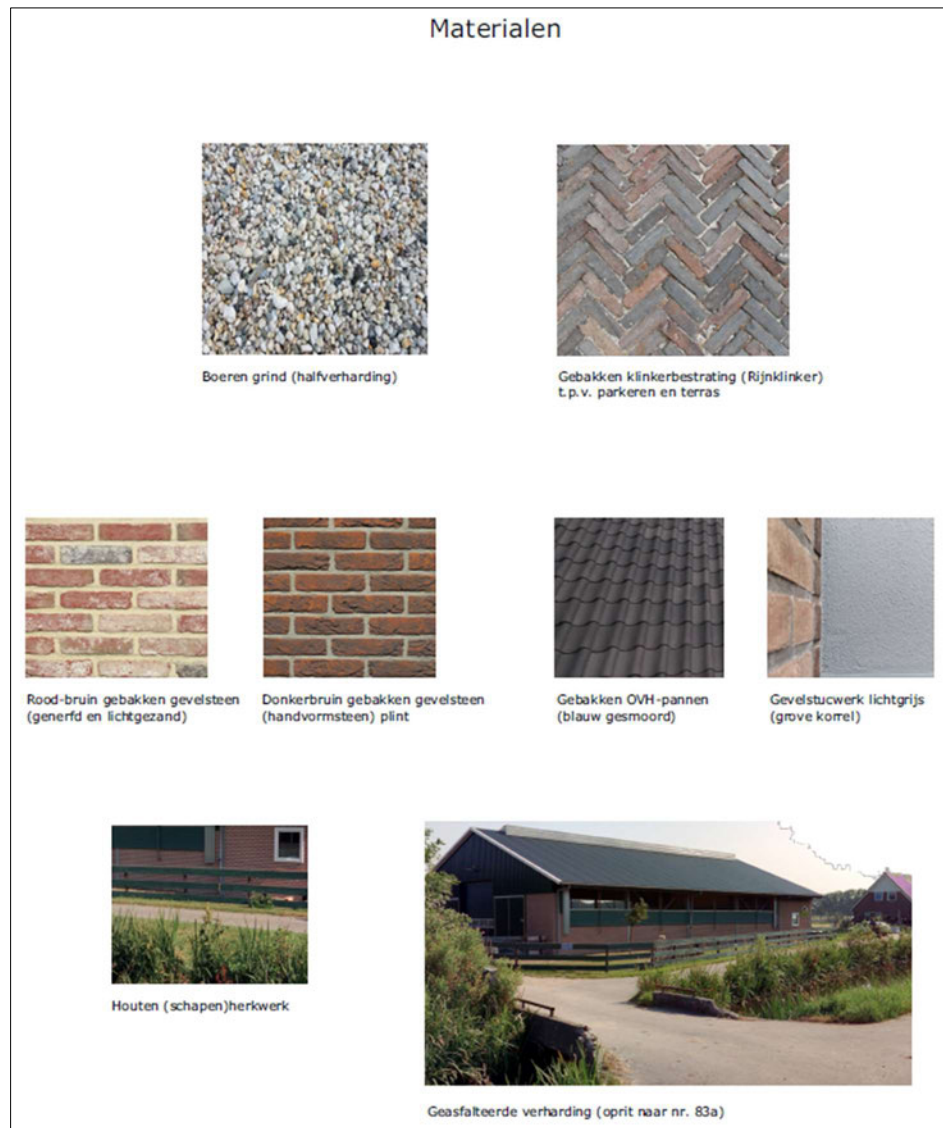


Boerderij met zomerhuis
(Gnephoek Alphen a/d Rijn)



Boerderij met zomerhuis, beoogde herbouw "Cornelishoeve"
(Ridderbuurt 83, Alphen a/d Rijn)

- Figuur 2.14: Referentiebeelden geslaagde restauraties soortgelijke boerderijen

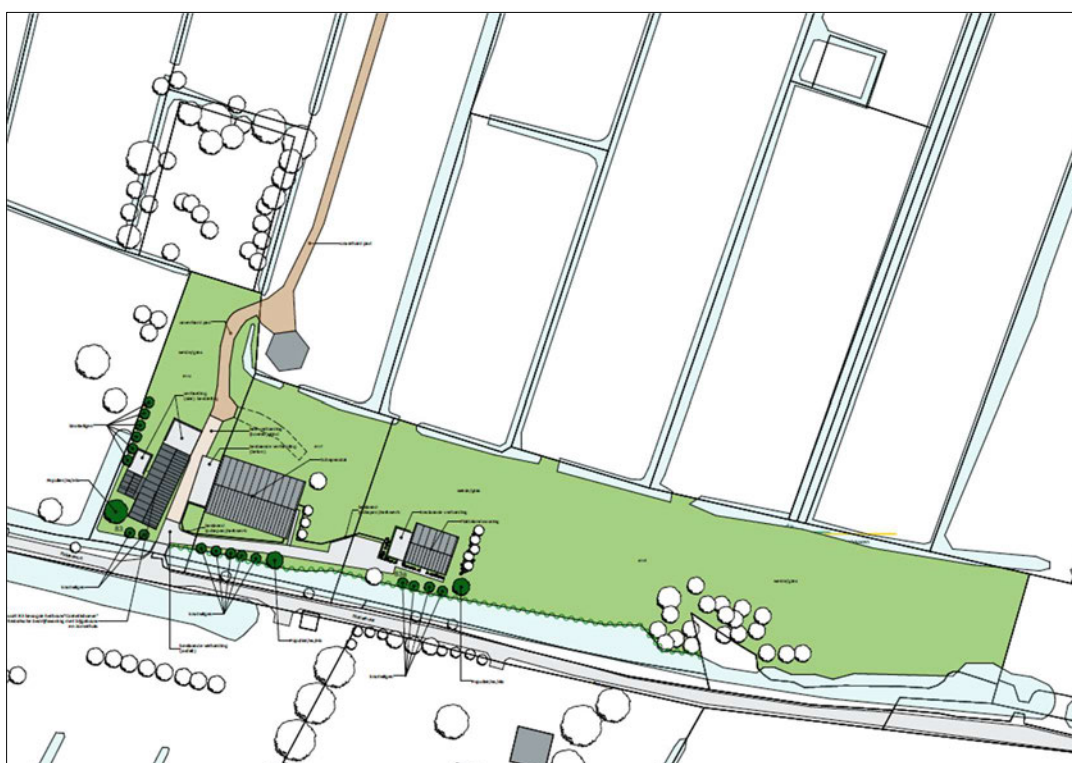


• Figuur 2.14: Referentiebeelden materialen

2.4.4.5 Inrichting buitenruimte

- De inrichting van de buitenruimte dient aansluiting te zoeken bij de agrarische uitstraling van het omliggend gebied met als inrichtingsprincipe het behoud van de open zichtlijnen naar het achterliggende karakteristieke landschap, zoals weergegeven in de tekening in bijlage 2;
- Om de totale bouwmassa van de voormalige 'Cornelishoeve' inclusief 'zomerhuisje' in het landschap terug te brengen kunnen op de contouren van de voormalige boerderij en het zomerhuisje, die niet bebouwd worden, muurtjes geplaatst worden met een maximale bouwhoogte van de hoogte van de plint van het hoofdgebouw. De muurtjes aan de achterzijde van het hoofdgebouw kunnen daarmee het parkeerterrein afkaderen en de aan de achterzijde van het zomerhuisje terrasruimte;
- De beplanting moet het boerenerf karakter versterken en een mooie overgang vormen naar de openheid rondom maar ook naar het lint van de Ridderbuurt zelf;
- Het aantal m² aan verharding wordt tot het minimale beperkt en is bij voorkeur waterregulerend;

- De aanwezige boomgaard, op de Cultuurhistorische waardenkaart Ridderbuurt 83/83a, Alphen aan den Rijn in bijlage 3 van de regels aangeduid Catalogus 4 Opgaand groen – ID 403109, die aan de achterzijde deels binnen het plangebied en deels daarbuiten is gelegen, blijft in de huidige vorm behouden.
- De aanwezige beplanting blijft behouden, met uitzondering van de beplanting die groeit ter plaatse van de te herbouwen 'Cornelishoeve' inclusief 'zomerhuisje';
- Erfscheidingen passend binnen de landschappelijke context. Bijvoorbeeld een haag van esdoorn of meidoorn en/of een schapenhekwerk (van bijvoorbeeld kastanjehout).
- Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg;
- Als verhardingsmaterialen: voor de toegangsweg naar de 'Cornelishoeve' en de achterzijde daarvan gebakken klinkers en/of boerengrind (waterinfiltratie) deze materialen kunnen ook gebruikt worden voor de inrichting van de tuinen (terrassen en paden langs de gebouwen);
- Toe te passen boom- en beplantingsoorten dienen inheems te zijn en te bestaan uit gebiedseigen soorten, zoals populier, wilg, els en es.



- Figuur 2.15: Uitsnede voorstel totale landschappelijke inpassing cluster Ridderbuurt 83/83a. Totale voorstel landschappelijke inpassing is opgenomen als bijlage aan onderhavige toelichting.

Groenvoorzieningen



Populier



(Knot)wilg



Oeverbegroeiing (riet en overige kadeplanten)



Hagen (meidoorn)



Eik



Eik

- Figuur 2.16: Referentiebeelden groenvoorzieningen.

3

Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie infrastructuur en ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de SVIR worden belangrijke accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Daarmee is de SVIR de “kapstok” voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

Naast de drie hoofdbelangen heeft het kabinet 13 nationale belangen vastgesteld. Het gaat om de volgende nationale belangen:

1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten;

12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Plangebied

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op geformuleerde nationale belangen.

Onderhavig plan omvat een kleinschalig initiatief dat niet behoort tot 1 van de 13 nationale belangen waarover decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het herbestemmen van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, en de (gedeeltelijke) herbouw van een voormalige bedrijfswoning en het in gebruik nemen van dit gebouw als bedrijfswoning, wordt neergelegd bij de decentrale overheden.

Conclusie

De Rijks structuurvisie levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten.

Plangebied en conclusie

Het Barro bevat geen verplichtingen voor onderhavig plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2) opgenomen. De Ladder is in juli 2017 geactualiseerd. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en de omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Plangebied en conclusie

Ter plaatse van het plangebied wordt slecht één woning toegevoegd waardoor middels onderhavig plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor is onderhavig plan niet Ladderplichtig.

3.1.4 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt, en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 20120 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld. De SVIR (beleid) gaat op in de NOVI. De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid en geen specifieke regels voor onderhavig initiatief. De prioriteiten die zijn opgenomen in de NOVI zijn vertaald in provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1.5 Wettelijke regeling voor de 'plattelandswoning'

Op 1 januari 2013 is de wettelijke regeling voor de 'plattelandswoning' in werking getreden. De regeling komt erop neer dat het gemeentebestuur kan bepalen dat een bedrijfswoning behorend tot een landbouwinrichting, ondanks de agrarische bestemming door een derde (een burger) mag worden bewoond. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, blijft de rechtsfiguur plattelandswoning bestaan. Ook buiten de agrarische sector kan de regeling dan worden toegepast.

Op grond van deze regeling is het voor een gemeente mogelijk om het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als burgerwoning toe te staan, zonder de planologische bestemming te wijzigen. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt dat een agrarische bedrijfswoning bewoond mag worden door iemand die geen functionele relatie heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf. Indien het gemeentebestuur de bedrijfswoning als plattelandswoning kwalificeert, blijft de woning van rechtswege beschouwd als onderdeel uitmakend van de inrichting van het bijbehorende bedrijf, hetgeen er op neerkomt dat de woning niet wordt beschermd tegen milieuemissies van (uitsluitend) die inrichting. Een uitzondering hierop is de emissie van luchtkwaliteit.

In onderhavige situatie wordt ter plaatse van de feitelijke aanwezige bedrijfswoning op nummer 83a de specifieke functieaanduiding 'plattelandswoning' toegekend. Deze woning is gerealiseerd voor de inwerkingtreding van de wettelijke regeling voor de 'plattelandswoning'.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele

maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

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

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. De 12 provinciale 'Opgave Omgevingskwaliteit' zijn:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten);
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;
- Energievoorziening.

Naast de inleiding zijn het 'Programma Ruimte' en de 'Kwaliteitskaart' onderdeel van de Omgevingsvisie. Het 'Programma Ruimte' bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijke relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het om locatie specifieke of programmatische invulling van beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie.

Vanuit elke opgave zijn samenhangende beleidskeuzes geformuleerd. Vanuit de opgave 'Landschap en cultuurhistorie' (Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving) en 'Ruimte en verstedelijking' (Zorg voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied) zijn samenhangende beleidskeuzes gemaakt, waarvan er één betrekking heeft op 'Agrarische bebouwing en bedrijfsvoering'. De opgave 'Landschap en cultuurhistorie' betreft de zorg voor een goede ruimtelijke kwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Hiertoe behoort ook het beschermen van de Zuid-Hollandse cultuur- en natuurlandschappen en het cultureel erfgoed. De opgave 'Ruimte en verstedelijking' betreft de zorg voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Onderdeel van deze opgave is het bevorderen van een optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.

De beleidskeuze die de provincie maakt voor agrarische bebouwing en bedrijfsvoering houdt in dat men nieuwe bebouwing in het landelijk gebied wil beperken om zo de openheid te handhaven. Agrarische ontwikkelingen (in de vorm van bebouwing en kassen) dient plaats te vinden op bouwpercelen of anderszins geconcentreerd en dient rekening te houden met de aanwezige kenmerken en waarden.

De betreffende beleidskeuzes zijn middels regelgeving doorvertaald in de provinciale Omgevingsverordening. In de volgende paragraaf worden de op dit plan van toepassing zijnde regels verder behandeld en getoetst. Hiermee komen de op onderhavig plan van toepassing zijnde regels daarmee verder aan bod in de volgende paragraaf.

In de kwaliteitskaart worden 4 kaartlagen weergegeven en nader toegelicht. De kwaliteitskaart bevat de volgende lagen:

- Laag van de ondergrond: gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;
- Laag van de cultuur-en natuurlandschappen: gaat over de laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut;
- Laag van de stedelijke occupatie: gaat over de steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;
- Laag van de beleving: gaat over de identiteit en (recreatieve) beleving.

De kaartlagen hebben een relatie met elkaar. De kaartlagen bevatten richtpunten die de bestaande kenmerken en waarden beschrijven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze kenmerken en waarden een rol spelen bij de overweging, de plaatsing en de vormgeving van het initiatief.

Plangebied

Voor het plangebied gelden de volgende kwaliteiten en de daarbij behorende richtpunten:

Kwaliteit	Relevante richtpunten
Veencomplex – Oude zeeklei	- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.
Linten	- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied; - Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst; - Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend; - Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.
Droogmakerijenlandschap (klei en veen)	- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of – vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land; - Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders.

Onderhavig plan maakt de ontwikkeling van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning mogelijk en de realisatie en in gebruik name van een nieuwe agrarische bedrijfswoning ((gedeeltelijke) herbouw van een bestaande in ruïneuze staat verkerende boerderij), waarbij de richtpunten worden gerespecteerd en deels versterkt. Het plan is daarmee niet in strijd met de provinciale structuurvisie. Het toetsingskader voor de gemeente is uitgewerkt in de provinciale omgevingsverordening.

3.2.2 Gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen'

De provincie Zuid-Holland maakt werk van ruimtelijke kwaliteit in de ruimtelijke ordening. Met de kwaliteitskaart in de provinciale structuurvisie is hiertoe al een eerste aanzet gedaan. De kwaliteitskaart is het kader voor de gebiedsprofielen. Een gebiedsprofiel is een compacte kwaliteitsgids van een beperkt aantal elementen die van (boven-)regionaal belang zijn. Een gebiedsprofiel geeft aan met welke kwaliteiten er rekening gehouden dient te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen of veranderingen. Onderhavig plangebied ligt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'.

Het Hollands Plassengebied is gelegen in het noordwesten van het Groene Hart tussen binnenduinrand, Oude Rijn, Meije, Kromme Mijdrecht en de Haarlemmermeerpolder. Het is een karakteristiek, typische Hollands open landschap met plassen, molens, oude lintdorpen en prachtige natuurgebieden. Het Hollands Plassengebied heeft een 'luw' karakter ten opzichte van haar stedelijke omgeving, maar dit betekent allerm minst dat de tijd er stil staat.

De agrarische sector is nog steeds de drager van het open landschap in de veenweidegebieden en de droogmakerijen. Maar door de bodemdaling en de op sommige plekken optredende verzilting, heeft de landbouw het moeilijk. Om een duurzame economische toekomst te garanderen hebben agrariërs steeds efficiëntere en grotere bedrijven nodig, wat niet altijd soepel samengaat met de landschapsstructuur en de maat van de bebouwing in de omgeving. Om boeren toch een toekomst te bieden, moet gekeken worden naar de mogelijkheden en de draagkracht van het landschap. In een grote droogmakerij is schaalvergroting wel mogelijk, in een kwetsbare veenpolder zal verbreding eerder een passende oplossing zijn.

Belangrijke identiteitsdragers van Zuid-Holland zijn molens, kerktorens, watertorens, landgoederen en andere punten aan de horizon dienen als baken in ruimte en tijd; ze vertellen het verhaal van het landschap. Het zijn bijzondere plekken die de wordingsgeschiedenis van het Hollands Plassengebied vertellen.

Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan maakt de feitelijke de aanduiding van een agrarische bedrijfswoning als 'plattelandswoning' mogelijk en daarmee de ontwikkeling van een nieuwe agrarische bedrijfswoning bij een bestaand agrarisch bedrijf. Bij dit plan zijn de ambities van de volgende elementen van toepassing:

- Droogmakerij als herkenbare eenheid (Droogmakerij met klei in de ondergrond);
- Linten blijven linten - Boezemlint⁵.

Elementen	Ambitie Kwaliteitskaart
Droogmakerij als herkenbare eenheid	Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met: • Respecteren en versterken van de samenhang tussen alle onderdelen van het droogmakerijlandschap; kavelstructuur, wegen, waterlopen en – waar van toepassing- de molens. Bij nieuwe ontwikkelingen vormen de bestaande ruimtelijke eenheden van de

⁵ Lint met bebouwing op of tegen de kade van het boezemwater. Het profiel is vaak asymmetrisch met aan één zijde de ontsluitingsweg. Het zijn over het algemeen oude linten met cultuurhistorische waarde. De bebouwing ligt met de voorkant naar het water en hoger dan de omgeving. Hier en daar is een doorzicht naar het achtergelegen landschap. Op die plekken is het talud van de kade goed zichtbaar.

	droogmakerijen de leidraad. Versnippering van de ruimtelijke eenheid wordt voorkomen door droogmakerijen als geheel te behandelen; • Behoud van de (ring)dijk en/of -vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders; • Er is ruimte voor nieuwe functies, mits deze bijdrage aan een duurzame waterhuishouding, natuurontwikkeling en/of recreatieve aantrekkelijkheid; • Nieuwe ontwikkelingen zijn passend bij de grote maat en rationele opzet van de droogmakerij en worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, binnen de strakke verkaveling, grootschalig, met groen omzoming, behoud van zeer ruime doorzichten met ingetogen gebruik van kleur en gebiedseigen beplanting; • De landbouw is drager van de landschappelijke kwaliteiten. Schaalvergroting is passend bij deze droogmakerijen. Behoud van de eenvoudige, rechte structuur van de polderwegen haaks op de hoofdontsluiting is wenselijk. Polderwegen dienen passend van maat en schaal te zijn en doorkruising van bestaande slotenpatronen dient vermeden te worden. De polderwegen bevatten geen verlichting en begeleidende beplanting.
Linten blijven linten	• Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied; • Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst; • Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend; • Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat er op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.
Boezemlint	Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Nieuwe bebouwing is zeer beperkt mogelijk. Daarbij dient rekening te worden gehouden met: • Behouden van doorzichten om de kade herkenbaar te houden en de visuele relatie met het achterliggende landschap de handhaven; • Kavelinrichting langwerpig en haaks op de boezemgang; • Directe ontsluiting van het erf op het lint.

Het plangebied is gelegen binnen een droogmakerij met klei in de ondergrond en het lint van de Ridderbuurt. Dit betreft een 'boezemlint'. De toevoeging van een agrarische bedrijfswoning op gronden waarop momenteel een ruïneuze boerderij rust past binnen het

gebiedsprofiel Hollands Plassengebied. De Ridderbuurt is een karakteristiek oud-agrarisch lint en is cultuurhistorisch bijzonder waardevol. Er zijn nog maar weinig agrarische bedrijven over. De boerderij aan de Ridderbuurt 83 was kenmerkend in het stedenbouwkundige beeld en de verkavelingsstructuur van de Ridderbuurt. Bij een herbouw zal de boerderij in deze kenmerkende stijl teruggebouwd worden. Waarmee het stedenbouwkundig beeld en de cultuurhistorisch waardevolle verkavelingsstructuur van de Ridderbuurt behouden blijft. De ontwikkeling is passend binnen het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied en draagt op verschillende manieren bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden. Hierin zijn o.a. regels gesteld t.b.v. ruimtelijke kwaliteit in artikel 6.9, agrarische bedrijven in artikel 6.18 'Agrarische bedrijven' en daarmee agrarische bedrijfswoningen, regionale waterkering in artikel 2.4.2.

Hieronder zijn de op dit plan van toepassing zijnde regels en bijbehorende voorwaarden opgenomen en is verantwoord op welke wijze onderhavig plan hieraan voldoet.

Artikel 6.22 Regionale waterkering

Slechts een klein deel van het plangebied is gelegen binnen een regionale waterkering. Op de verbeelding en de regels van onderhavig plan is deze waterkering opgenomen. Op deze manier zijn de waterkeringsbelangen geborgd.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

De provincie deelt nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap in drie categorieën in: inpassing, aanpassing en transformatie. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is het beste te kwalificeren onder de categorie 'inpassing', zoals hieronder wordt beargumenteerd.

'Inpassing': Het betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap en de Ridderbuurt. De nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd op de plek, waar momenteel de in verval geraakte 'Cornelishoeve' is gesitueerd in lijn met de karakteristieke uitstraling van de voormalige 'Cornelishoeve'. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van het gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Dit houdt in dat de ontwikkeling plaatsvindt op een relatief klein, aaneengesloten stuk grond dat één bepaalde vorm van gebruik kent. Onderhavige ontwikkeling speelt zich echter wel af op een relatief klein, aaneengesloten stuk grond, maar door het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning' aan de huidige bedrijfswoning op nummer 83a is ter plaatse sprake van meerdere vormen van gebruik ter plaatse van het plangebied. Immers wordt naast het bestaande agrarische gebruik van de gronden ter plaatse van het plangebied het gebruik van de bestaande bedrijfswoning op nummer 83a als voormalige agrarische bedrijfswoning toegestaan (plattelandswoning). Dus niet meer t.b.v. het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Onderhavige ontwikkeling is echter nauwelijks van invloed op de ruimtelijke kwaliteit van kavel en omgeving en zullen de kavel niet overstijgen. Het aanduiden van de bestaande agrarische bedrijfswoning op nummer 83a als 'plattelandswoning' en de (gedeeltelijke) herbouw en in gebruik name van de 'Cornelishoeve' als bedrijfswoning, op de locatie waar momenteel de in verval geraakte 'Cornelishoeve' is gelegen, heeft enkel positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de Ridderbuurt en leidt daarnaast vanuit het gebruik niet tot een significante grotere impact

voor de omgeving. Immers de agrarische bedrijfsvoering blijft ter plaatse in de huidige vorm uitgeoefend en onderhavig plan biedt niet meer planologische uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarische bedrijf dan dat reeds al aanwezig zijn binnen het ter plaatse aanwezige bouwvlak. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen door onderhavig plan nauwelijks en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De Ridderbuurt is een karakteristiek oud-agrarisch lint en is cultuurhistorisch bijzonder waardevol. Er zijn nog maar weinig agrarische bedrijven over. De boerderij aan de Ridderbuurt 83 was kenmerkend in het stedenbouwkundig beeld en de verkavelingsstructuur van de Ridderbuurt. Bij herbouw zal de boerderij in deze kenmerkende stijl teruggebouwd worden. Waarmee het stedenbouwkundige beeld en de cultuurhistorische waardevolle verkavelingsstructuur van de Ridderbuurt behouden blijft. Vanuit bovengenoemde argumentatie en optiek kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan past binnen categorie 'inpassing'. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit. Het plangebied is niet gelegen in een gebied met topkwaliteit.

Daarnaast dient er op grond van de omgevingsverordening, bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld te worden, waarin het effect van de ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. In paragraaf 2.4 is de beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen welke betrekking heeft op onderhavig plan.

Aangezien het in onderhavige situatie om maatwerk gaat kan t.b.v. de motivering van het plan gerechtvaardigd gebruik gemaakt worden van **artikel 6.34 'Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk'**. Hierin is opgenomen:

“Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling (dit betreft afdeling 6.2 'Bestemmingsplannen'), mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels”.

Waar in onderhavige situatie gebruik wordt gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid wordt dit vermeld.

Artikel 6.18 Agrarische bedrijven

1. Een bestemmingsplan voor agrarische gronden voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. *nieuwe agrarische bebouwing, uitgezonderd kassen en schuilgelegenheden voor vee, wordt geconcentreerd binnen een bouwperceel van maximaal 2 hectare;*

In onderhavige situatie wordt binnen het huidige bouwperceel met een omvang van circa 8.870 m² slecht voorzien in de vervanging van een in verval geraakte agrarische bedrijfswoning/ boerderij. Aangezien het hier gaat om de vervanging van in verval geraakte agrarische bebouwing is het discutabel of in deze situatie gesproken kan worden over nieuwe agrarische bebouwing omdat immers de oppervlakte van de aanwezige (in verval geraakte) agrarische bebouwing niet toeneemt. Op basis van afdeling 6.2 'Bestemmingsplannen', paragraaf 6.2.1 'Algemene bepalingen', artikel 6.8 'Bestaand en nieuw', is in onderhavige situatie sprake van nieuwe bebouwing. Ook al is in onderhavige situatie sprake van 'nieuwe agrarische bebouwing' dan wordt nog ruimschoots voldaan aan de maximale omvang van een bouwperceel van 2 hectare. Immers wordt voor onderhavig plan het bouwperceel met een omvang van circa 8.870 m² niet vergroot. De ontwikkeling vindt slechts plaats binnen het vigerende bouwperceel.

- b. *in afwijking van onderdeel a, kan bij samenvoeging van twee akkerbouwbedrijven de omvang van het agrarisch bouwperceel worden vergroot tot de op het moment van samenvoeging bestaande maximaal mogelijke planologische omvang van beide bouwpercelen gezamenlijk, mits het achter te laten bouwperceel wordt gesaneerd;*

N.v.t. Ten behoeve van onderhavig plan is van een vergroting van het agrarische bouwperceel geen sprake.

- c. *nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven;*

“Bebouwing” is in bijlage 1 van de omgevingsverordening gedefinieerd als:

“één of meerdere gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde”.

Een “bouwwerk” is weer gedefinieerd als:

“elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die op de plaats van de bestemming, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren”.

“Agrarische bebouwing” is in de omgevingsverordening niet gedefinieerd. Het is daarom niet geheel duidelijk of de provincie een agrarische bedrijfswoning rekent tot “Agrarische bebouwing”.

In afdeling 6.2 ‘Bestemmingsplannen’, paragraaf 6.2.1 ‘Algemene bepalingen’, artikel 6.8 ‘Bestaand en nieuw’, is verwoord wat men verstaat onder bestaande en nieuwe bebouwing. Op basis van dit artikel wordt geconcludeerd dat de (gedeeltelijke) herbouw van de ‘Cornelishoeve’ als bedrijfswoning gezien moet worden als nieuwe bebouwing en nieuw gebruik van bebouwing. Het gaat in onderhavige situatie weliswaar om de (gedeeltelijke) herbouw van een agrarische bedrijfswoning die ter plaatse in het verleden legaal is gebouwd en als bedrijfswoning is gebruikt. Echter doordat bestemmingsplan technisch nooit is geregeld dat ter plaatse door vergunningverlening in het verleden twee bedrijfswoningen zijn toegestaan, het gebruik van de Cornelishoeve als bedrijfswoning voor een periode langer dan een jaar is onderbroken en deze bebouwing totaal in verval is geraakt kan hier niet meer gesproken worden over bestaande bebouwing of bestaand gebruik zoals bedoeld in artikel 6.8 lid 1 van de omgevingsverordening⁶. Wel dient opgemerkt te worden dat de (gedeeltelijke) herbouw van de ‘Cornelishoeve’, binnen het ter plaatse geldende bouwvlak, per saldo geen toename van de bebouwing met zich meebrengt ten aanzien van de historische situatie (van omstreeks 1989). De aanwezige schapenstal is enkele

⁶ Artikel 6.8 Bestaand en nieuw

Voor deze afdeling geldt als bestaande bebouwing of als bestaand gebruik van grond of bebouwing, bebouwing of gebruik van grond of bebouwing:

- die ingevolge het op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening geldende bestemmingsplan rechtmatig aanwezig is;
- waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening rechtmatig een omgevingsvergunning is verleend of waarvoor op dat tijdstip een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend die op grond van het geldende bestemmingsplan moet of kan worden verleend;
- die in overeenstemming is met een bestemmingsplan dat overeenkomstig afdeling 6.2 tot stand is gekomen of waarvoor ontheffing als bedoeld in artikel 4.1a Wet ruimtelijke ordening van deze verordening is verleend; of
- die in overeenstemming is met een bestemmingsplan waarover het gemeentebestuur een onherroepelijk herstelbesluit heeft genomen als direct gevolg van een uitspraak van een bestuursrechter.

jaren geleden (2019) gerealiseerd ter plaatse van gronden waar tot dan toe oude bedrijfsgebouwen stonden. Daarnaast vindt de (gedeeltelijke) herbouw van de 'Cornelishoeve' plaats binnen een gedeelte van de contouren van de op dit moment in ruïneuze toestand verkerende boerderij. De ontwikkeling heeft daarmee geen invloed op de openheid van het landschap. De openheid van het landschap die momenteel aanwezig is binnen het plangebied blijft behouden.

Zoals reeds eerder in onderhavige toelichting is aangegeven exploiteert initiatiefnemer binnen het plangebied een schapenhoudery met een vergunning voor het houden van 210 schapen (inclusief lammeren) binnen de ter plaatse aanwezige stal. Enkel in de lammertijd staan de schapen op stal. Dit betekent dat initiatiefnemer meer schapen kan houden dan dat op de vergunning staan omdat enkel de ooiën op stal komen om af te lammeren. De overige schapen hoeven niet op stal te komen. Voor schapen die niet op stal komen en buiten de inrichting verblijven is geen vergunning nodig. Initiatiefnemer houdt zowel schapen voor het wol en het vlees. Dit zorgt voor dubbele opbrengsten. Op basis van het handboek Schapenhoudery (2002) van Wageningen UR is bij 210 ooiën de schatting van de arbeidsbehoefte per ooi per jaar gelegen op 7 uur. Dit betreft afgerond een arbeidsbehoefte van circa 30 uur per week op basis van het aantal vergunde schapen. De helft van deze uren worden gemaakt in de lammertijd. Op basis van de ingeschatte bedrijfsvoering kan geconcludeerd worden dat ter plaatse sprake is van een volwaardige bedrijfsvoering. De bedrijfsvoering is evident niet hobbymatig en er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf. Daarbij is initiatiefnemer door een chronische ziekte arbeidsongeschikt verklaard, maar heeft van de uitkeringsinstantie toestemming gekregen om ter plaatse een eigen bedrijf te beginnen. Voor initiatiefnemer is het agrarische bedrijf met een arbeidsbehoefte van deze omvang meer dan volwaardig te noemen.

Vanuit efficiënte redenen en het kunnen houden van toezicht op de dieren, met name bij de geboorteprocessen, bestaat de noodzaak en doelmatigheid om bij het agrarische bedrijf ter plaatse te kunnen wonen. In de huidige situatie is dit niet mogelijk omdat op de bestaande bedrijfswoning (nr. 83a) vanuit een erfkwestie een vruchtgebruik is gevestigd en initiatiefnemer hierdoor geen gebruik kan maken van deze woning. Daarnaast heeft initiatiefnemer op basis van zijn gezondheid, bij bepaalde werkzaamheden, behoefte aan een helpende hand en is het niet doelmatig om niet ter plaatse van de bedrijfslocatie te wonen. Dit samen vraagt om maatwerk om ter plaatse feitelijk te kunnen voorzien in een agrarische bedrijfswoning waar initiatiefnemer ook daadwerkelijk gebruik van kan maken. Enkel op die manier kan initiatiefnemer het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf op een efficiënte (doelmatige) manier uitoefenen waarbij toezicht op de dieren en de geboorteprocessen bestaat. Door op de woning op nummer 83a de aanduiding 'plattelandswoning' te leggen wordt voorkomen dat ter plaatse een extra bedrijfswoning wordt gecreëerd, maar is voor initiatiefnemer wel ondersteuning dichtbij wanneer dit nodig is.

- d. *bij een volwaardig agrarisch bedrijf wordt ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toegelaten;*

Hiermee wil de provincie voorkomen dat op plaatsen een tweede bedrijfswoning wordt toegevoegd waarmee een ongewenste precedent wordt geschied.

In onderhavige situatie is ter plaatse planologisch slechts één agrarische bedrijfswoning toegestaan. Zoals in paragraaf 1.1 'Aanleiding en doel' is verwoord

is ter plaatse van het plangebied door een erfkwestie een uitzonderlijke situatie ontstaan waarbij men ter plaatse in het verleden legaal twee agrarische bedrijfswoningen heeft kunnen oprichten. Echter doordat één van deze twee bedrijfswoningen 'de Cornelishoeve' (nr. 83) ernstig in verval is geraakt en langer dan 1 jaar niet in gebruik is geweest als bedrijfswoning kan planologisch geen aanspraak meer gemaakt worden op het bestaan van twee bedrijfswoningen ter plaatse. Daarnaast geldt ter plaatse van de bedrijfswoning op nummer 83a een vruchtgebruik, waardoor deze feitelijk niet gebruikt wordt t.b.v. de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse en door bedrijf voerende op (redelijke)termijn niet in gebruik genomen kan worden als agrarische bedrijfswoning t.b.v. het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

Een oplossing, die zowel voor initiatiefnemer de mogelijkheid biedt om de 'Cornelishoeve' (nr. 83) (gedeeltelijk) te herbouwen en in gebruik te nemen als bedrijfswoning en voor de provincie en de gemeente geen ongewenste precedent schept op een tweede bedrijfswoning, is in onderhavige situatie gezocht middels een gerechtvaardigde maatwerkoplossing, die geen onevenredige afbreuk doet aan de doelstelling van de desbetreffende regels. Hieronder wordt nader toegelicht wat deze maatwerkoplossing inhoudt.

Door ter plaatse van de bestaande agrarische bedrijfswoning op nummer 83a een functieaanduiding 'plattelandswoning' te leggen is het uitgesloten dat deze woning in de toekomst nog als agrarische bedrijfswoning van het ter plaatse gevestigde landbouwbedrijf in gebruik wordt genomen. Immers heeft de gemeente in het bestemmingsplan een 'plattelandswoning' gedefinieerd als 'een voormalige agrarische bedrijfswoning'. Hiermee sluit men uit dat deze woning in de toekomst, zonder tussenkomst van een planologische procedure, nog als agrarische bedrijfswoning in gebruik wordt genomen. In feite wordt deze woning vanuit dat perspectief aangemerkt als een woonbestemming die zonder enige relatie met het ter plaatse gevestigde landbouwbedrijf door derden bewoond kan worden. Door aan deze woning de functieaanduiding 'plattelandswoning' toe te kennen i.p.v. de enkelbestemming 'Wonen' wordt ter plaatse zowel planologisch en juridisch een mogelijkheid gecreëerd waarbij deze woning feitelijk door derden, die geen binding hebben met het agrarische bedrijf ter plaatse, bewoond kan worden als dat op deze wijze voorkomen wordt dat belemmeringen optreden voor de huidige en toekomstige agrarische bedrijfsvoering ter plaatse. Immers hoeft bij het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning' in tegenstelling tot de enkelbestemming 'Wonen' niet getoetst te worden op bij wetgeving vastgestelde milieufstanden tussen het agrarische bedrijf en de woning ter plaatse die tot dezelfde inrichting behoren, met uitzondering van luchtkwaliteit. Doordat de woning op nummer 83 op deze wijze niet meer aangemerkt wordt als een agrarische bedrijfswoning, maar als een voormalige agrarische bedrijfswoning, ontstaat de mogelijkheid om de in verval geraakte 'Cornelishoeve' (deels) te herbouwen en feitelijk in gebruik te nemen als bedrijfswoning behorende tot het agrarische bedrijf ter plaatse. Op deze wijze is en blijft ter plaatse zowel juridisch als feitelijk rechtvaardig sprake van slechts één bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf dat ter plaatse is gevestigd. Wanneer men geen medewerking aan het plan verleend betekent dit dat dit juist ten kosten gaat van de agrarische vitaliteit op het platteland en het behoud van het cultuurhistorische karakter van de Ridderbuurt. Middels onderhavig plan kan dit juist weer gerealiseerd en versterkt worden.

De overwegingen, genoemd onder c en d, leiden ertoe dat kan worden gemotiveerd, dat met dit plan de provinciale belangen – zoals neergelegd in art 6.18 lid 1 onder c en d – niet onevenredig worden geschaad. Betreffende regels zijn bedoeld om ruimte te bieden voor een vitale landbouw die waar mogelijk bijdraagt aan behoud en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten en de biodiversiteit.

Het gaat hier om een geringe inbreuk op de instructieregels en deze is gerechtvaardigd, omdat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van deze regels. Niet medewerking verlenen zou de situatie voor (on)bepaalde tijd op “slot” zetten. In onderhavige situatie kan daarom gerechtvaardigd gebruik worden gemaakt van artikel 6.34, omdat het om maatwerk gaat.

- e. nieuwe kassen, anders dan bedoeld in de artikelen 6.15, 6.16 en 6.17, worden alleen toegelaten bij bestaande volwaardige glastuinbouwbedrijven tot een oppervlak van 2 hectare per bedrijf en bij bestaande volwaardige boom- en sierteeltbedrijven tot een oppervlak van 300 m² per bedrijf;
N.v.t.*
- f. nieuwe boom- en sierteelt, anders dan bedoeld in artikel 6.16, wordt uitgesloten;
N.v.t.*
- g. nieuwe intensieve veehouderij als hoofdtak of als neventak wordt uitgesloten;
N.v.t. Onderhavig plan heeft geen betrekking op de realisatie van een nieuwe intensieve veehouderij als hoofdtak of als neventak. Ter plaatse is een agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van een schapenhouderij, wat op basis van het provinciale beleid niet beschouwd wordt als een intensieve veehouderij. Het plan in onderhavige situatie heeft enkel betrekking op het toekennen van de specifieke functieaanduiding ‘plattelandswoning’ aan de agrarische bedrijfswoning op Ridderbuurt 83a. Daarnaast wordt middels onderhavig plan het planologisch mogelijk gemaakt om de ‘Cornelishoeve’ als agrarische bedrijfswoning (gedeeltelijk) te herbouwen en weer in gebruik te nemen als agrarische bedrijfswoning. De ontwikkeling heeft niet direct invloed op de veehouderij die ter plaatse is gevestigd in de vorm van een uitbreiding daarvan.*
- h. verplaatsing van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande intensieve veehouderij, kan worden toegelaten;
N.v.t.*
- i. uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande hoofdtak intensieve veehouderij, kan worden toegelaten binnen het bouwperceel van maximaal 2 hectare;
N.v.t.*
- j. uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande neventak intensieve veehouderij, kan worden toegelaten binnen het bouwperceel van maximaal 2 hectare, voor zover de neventak meer dan 20% bedraagt van de economische bedrijfsomvang;
N.v.t.*

- k. *nieuwe geitenhouderij wordt uitgesloten als hoofdtak en als neventak, evenals uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een bestaande geitenhouderij, tenzij het aantal geiten niet toeneemt.*

N.v.t. Ter plaatse van het plangebied wordt een schapenhouderij geëxploiteerd en heeft men niet het voornemen om een geitenhouderij te exploiteren. Onderhavig plan strekt enkel tot het toekennen van de specifieke functieaanduiding 'plattelandswoning' aan de agrarische bedrijfswoning op Ridderbuurt 83a en het planologisch mogelijk maken om de 'Cornelishoeve' als agrarische bedrijfswoning (gedeeltelijk) te herbouwen en weer in gebruik te nemen als agrarische bedrijfswoning.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland (hierna: RSV) vastgesteld. Op 1 april 2010 hebben de gemeente Alphen aan den Rijn en twee andere gemeenten zich hierbij aangesloten. Hierop moest de RSV worden aangepast. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening.

De Regionale Structuurvisie (RSV) geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland en een doorkijk naar 2030. Deze structuurvisie heeft geen formele juridische status maar is zelf bindend richting alle 15 gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van structuurvisies bestemmingsplannen. Daarnaast biedt het een kader bij toetsing van en inbreng voor provinciale en nationale ruimtelijke plannen zoals de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en nationale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit.

Plangebied en conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het 'Groene Hart'. Het plan betreft het aanduiden van de planologische agrarische bedrijfswoning op nummer 83a als plattelandswoning. Dit zodat deze woning feitelijk als voormalige agrarische bedrijfswoning door derden die geen binding hebben met het agrarische bedrijf dat ter plaatse is gevestigd gebruikt kan worden. Hiermee ontstaat ter plaatse de mogelijkheid om de in ruïneuze staat verkerende 'Cornelishoeve' (deels) op dezelfde plaats terug te bouwen en in gebruik te nemen als agrarische bedrijfswoning. In onderhavige situatie gaat het om een agrarische ontwikkeling, waarvoor het landschap binnen het 'Groene Hart' met name wordt gebruikt. Deze agrarische ontwikkeling voorkomt dat het open landschap en de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse onder druk komen te staan en voldoet daarmee aan de doelstelling die in de RSV is geformuleerd omtrent het behoud van de openheid en het karakter van het 'Groene Hart'. Hiermee werkt het plan mee aan het overeind houden van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. In Holland Rijnland houden agrarische activiteiten het landschap open. Daarnaast kan onderhavig plan meewerken aan de versterking van de voor het landschap ter plaatse geldende cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuren. Dit in de vorm van de (gedeeltelijke) herbouw van de voor de streek en het bebouwingslint 'Ridderbuurt' karakteristieke en kenmerkende 'herenboerderij'. Op deze wijze wordt ter plaatse een in het verleden ontstaan boerenerf, bestaande uit een 'herenboerderij' (83) en een zogenaamd 'daglonershuisje' (83a) met stallen, in ere hersteld.

3.4.1 Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: “Groene gemeente met lef!”

Op 27 januari 2022 is de Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: “Groene gemeente met lef!” door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn vastgesteld. Onder vaststelling van deze omgevingsvisie is de ‘Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2013’ ingetrokken. De omgevingsvisie is in het kader van de nieuwe ‘Omgevingswet’ opgesteld en volgens de gedachten hiervan. De nieuwe ‘Omgevingswet’ zal naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treden en vervangt 26 bestaande wetten over de fysieke leefomgeving.

In de ‘omgevingsvisie’ bundelt de gemeente onder meer beleid voor water, milieu, verkeer en vervoer, duurzaamheid en sociaal-maatschappelijke aspecten. De omgevingsvisie is een integrale en brede visie, die langetermijnkeuzes voor de leefomgeving vastlegt en een beleidsmatige basis biedt voor de uitwerking in het omgevingsplan en eventueel een of meerdere programma('s). De Omgevingswet verplicht elke gemeente één omgevingsvisie op te stellen voor het gehele eigen grondgebied. Na inwerkingtreding van de wet is dit formeel een omgevingsvisie. Tot de inwerkingtreding heeft deze omgevingsvisie echter juridisch gezien de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het omgevingsbeleid draait uiteindelijk om de balans tussen het borgen van kwaliteiten en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen.

Deze balans is in de omgevingsvisie vertaald door het volgende te beschrijven:

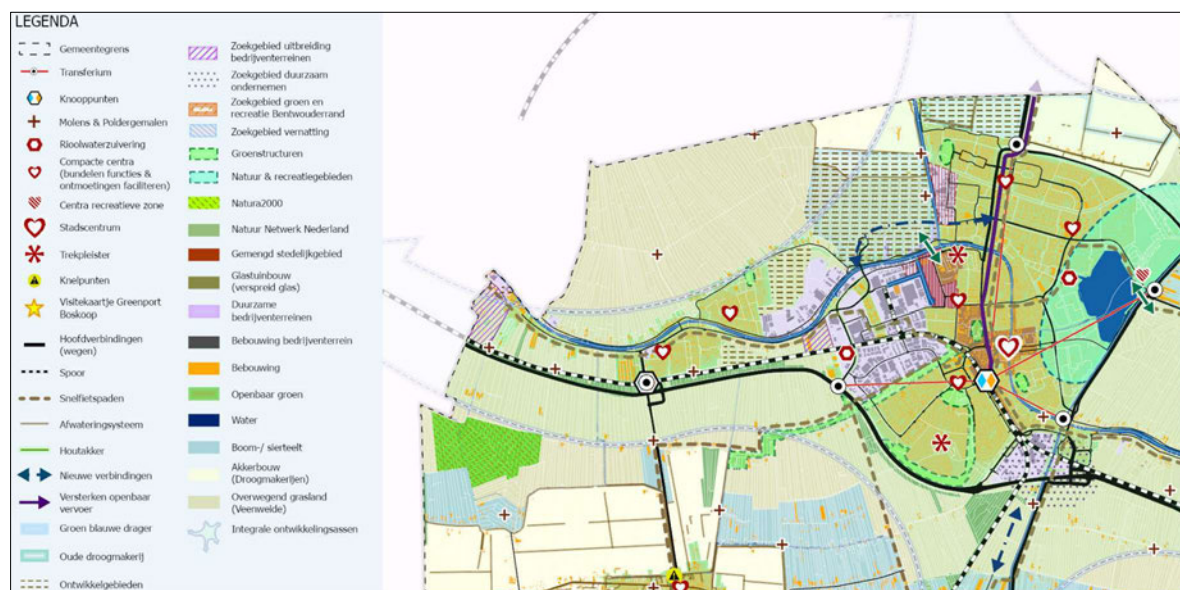
- De hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- De hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied, en;
- De hoofdzaken van het beleid op alle relevante terreinen van de fysieke leefomgeving.

Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie gaat om de huidige kwaliteiten. In de omgevingsvisie zijn 10 identiteitsbepalende kernkwaliteiten opgenomen. Deze kwaliteiten worden beschermt en toekomstige ontwikkelingen worden uitgedaagd aan deze kwaliteiten bij te dragen. Het gaat hierbij om de volgende 10 kernkwaliteiten:

1. Landschap;
2. Water;
3. Cultuurhistorie;
4. Natuur;
5. Groene leefomgeving;
6. Gevarieerde woonomgeving;
7. Productieve landbouwsector;
8. Sociale verbondenheid;
9. Fysieke verbondenheid;
10. Bedrijvigheid.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied en op de visiekaart aangemerkt als een droogmakerij (Polder Vierambacht) en voor akkerbouw.



• Figuur 3.1: Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: "Groene gemeente met lef!"

In paragraaf 3.4.3 'Kwaliteitsgids voor Polder Vierambacht' staat beschreven hoe onderhavig plan bijdraagt aan de kernkwaliteiten 'landschap' en 'cultuurhistorie'.

3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord

De beoogde situatie kan niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan beschikt over een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn met een omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van de bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning (art. 3.6.4). Onderhavig plan voldoet niet aan de gestelde voorwaarden dat:

- het verlenen van de omgevingsvergunning voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning levert voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid op voor het realiseren van een andere (tweede) bedrijfswoning (art. 3.6.4 onder c), en;
- het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot (art. 3.6.4 onder d).

Dit is de reden dat voor onderhavig plan een separaat bestemmingsplan is opgesteld dat niet uitsluit dat, nadat de bedrijfswoning op nummer 83a is aangeduid als 'plattelandswoning', ter plaatse in de toekomst nog een omgevingsvergunning voor een bedrijfswoning kan worden verleend danwel het aantal woningen binnen het bouwvlak niet meer kan worden vergroot.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Noord' wordt een plattelandswoning gedefinieerd als 'een voormalige agrarische bedrijfswoning'. Dezelfde definitie van 'plattelandswoning' blijft in onderhavig bestemmingsplan gehanteerd.

3.4.3 Kwaliteitsgids voor Polder Vierambacht

De 'Kwaliteitsgids voor Polder Vierambacht' is als bijlage bij de regels verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Noord'.

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft in de Structuurvisie Buitengebied (2008) de contouren voor een ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied vastgelegd. Per polder heeft de gemeente keuzes gemaakt welke kwaliteiten ze wil behouden en/of ontwikkelen. Voor de aansturing en beoordeling van ruimtelijke initiatieven in het buitengebied heeft de gemeente vervolgens de zogenaamde 'Alphense methode' ontwikkeld waarin deze kwaliteitsgids een centrale rol speelt. Belangrijkste kenmerk van de 'Alphense methode' is dat de gemeente samen met een initiatiefnemer bekijkt hoe het plan van de initiatiefnemer een bijdrage kan leveren aan de vastgestelde doelen en toekomstambities van de polder.

De gids is opgebouwd uit 3 onderdelen:

- A. De ambities. Hier zijn de toekomstambities van de gemeente voor de polder beschreven. De ambities zijn weer onderverdeeld in:
 - o Economische ambities;
 - o Sociale ambities;
 - o Ruimtelijke ambities;
- B. Inspiratie. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van voorbeelden getoond hoe een bijdrage geleverd kan worden aan de ambities;
- C. Het verhaal van de polder. Hierin wordt de achtergrondinformatie en de onderbouwing van de ambities van de polder uiteengezet.

Polder Vierambacht ligt gedeeltelijk op grondgebied van Gemeente Alphen aan den Rijn. Voor de polder als geheel geldt dat de openheid een ruimtelijke kernkwaliteit is en dat de agrarische functie zich daarmee goed verhoudt. Droogmakerijen zoals Polder Vierambacht zijn de meest rendabele landbouwgebieden in het Groene Hart. De cultuurhistorische kwaliteiten van de polder liggen verscholen in de randen. Daar is de geschiedenis van de ontginning, ontvening en inpoldering van de polder afleesbaar. In het Alphense deel van Polder Vierambacht is de Ridderbuurt cultuurhistorisch bijzonder waardevol. Voor Polder Vierambacht zijn ambities geformuleerd die aangeven hoe de polder zich in grote lijnen in de toekomst kan ontwikkelen.

Plangebied en conclusie

Onderhavig plan heeft niet tot gevolg dat de bestaande agrarische functie, die enkele jaren geleden binnen het plangebied is gerealiseerd in de vorm van een schapenhouderij, wordt gestaakt, vervangen danwel gezocht wordt naar mogelijkheden voor verbrede landbouw- of nevenactiviteiten ter plaatse. Desondanks kan onderhavige ontwikkeling zeker een bijdrage leveren aan een aantal geformuleerde ambities binnen de 'Kwaliteitsgids voor Polder Vierambacht', die anders ter plaatse niet gerealiseerd worden. Hierbij dient men te denken aan de volgende ambities en de relatie daarvan met onderhavig plan:

Economische ambities:

- *Uit elk agrarisch bedrijf is een goed inkomen te halen*

Met die insteek heeft initiatiefnemer er enkele jaren geleden voor gekozen om ter plaatse van het agrarische bouwvlak, wat feitelijk al lange tijd niet meer in gebruik was t.b.v. de agrarische bedrijfsvoering, een schapenhouderij op te richten. Deze schapenhouderij produceert zowel wol als vlees, waar initiatiefnemer een goed inkomen uit haalt. De dieren staan met name in de wei en komen enkel om af te lammeren op stal. Hiermee wordt niet enkel de agrarische identiteit van de polder versterkt, maar wordt ook een bijdrage geleverd aan behoud van de openheid van de

polder. Onderhavig plan versterkt, door voor initiatiefnemer de mogelijkheid te creëren om bij het agrarische bedrijf ter plaatse te wonen, de agrarische vitaliteit op het platteland zonder dat dit de openheid ter plaatse beïnvloed. Immers wordt de nieuwe woning herbouwd ter plaatse van de in ruïneuze staat verkerende 'Cornelishoeve'.

- *Ondernemers houden rekening met de verkeersontsluiting van hun locatie*
De ontsluiting van het reeds aanwezige landbouwbedrijf ter plaatse leidt niet tot problemen. Het aanduiden van de woning op nummer 83a als 'plattelandswoning' en het toevoegen van een extra woning in de vorm van een agrarische bedrijfswoning leidt niet tot een dusdanige extra verkeersaantrekkende werking dat dit tot problemen voor de verkeersontsluiting ter plaatse zorgt. Het agrarische bedrijf ter plaatse blijft gezamenlijk met de plattelandswoning en de te realiseren agrarische bedrijfswoning middels één uitrit ontsloten op de weg 'Ridderbuurt'.

Sociale ambities:

- *Vergroot de belevingswaarde van de polder (vanaf de randen);*
- *Bewaren van de rijke cultuurhistorie van Polder Vierambacht en de Ridderbuurt*
De ambitie voor de Polder Vierambacht is dat nieuwe initiatieven voortbouwen op de geschiedenis van de betreffende locatie om de eigenheid van de polder en de linten te bewaren, maar ook om deze te ontwikkelen en leefbaar te maken. Onderhavig initiatief strekt tot de (gedeeltelijke) herbouw van een in ruïneuze staat verkerende karakteristieke herenboerderij (een bijzonder gebouw op basis van de Kwaliteitsgids voor de polder Vierambacht), die wederom weer in gebruik genomen zal worden als agrarische bedrijfswoning. Op deze wijze wordt ter plaatse van de Ridderbuurt een cultuurhistorisch waardevol ensemble (gedeeltelijk) hersteld, wat een grote invloed heeft op de belevingswaarde van de polder. De Ridderbuurt, de herenboerderijen en de daglonershuisjes met erfbeplanting en sloten vertellen samen het verhaal van de polder. Daarnaast zorgt de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse ervoor dat de openheid van de polder ter plaatse gehandhaafd blijft en beleefd wordt.

Ruimtelijke ambities:

- *Behoud de openheid en ontwikkel de scherpe randen tussen stad en ommeland*
Zoals hierboven reeds is aangegeven wordt de openheid ter plaatse gewaarborgd middels de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse, maar ook door in feite geen extra nieuwe bebouwing toe te voegen. De te bouwen bedrijfswoning wordt gerealiseerd ter plaatse van de in verval geraakte 'Cornelishoeve'.
- *Ontwikkel de eigenheid van de Ridderbuurt met behoud van haar historische karakter*
De ambitie is om deze stedenbouwkundige en bouwkundige karakteristieken te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit betekent geen verdere verdichting van het lint en vervangende nieuwbouw is mogelijk als het aansluit bij het karakteristieke type van de originele woning (herenboerderij of daglonershuisje. In onderhavige situatie wordt de in ruïneuze staat verkerende 'Cornelishoeve'(herenboerderij) (gedeeltelijk) herbouwd met de bouwkundige en karakteristieke kenmerken van weleer. Op deze wijze wordt een stukje van de eigenheid van de Ridderbuurt met behoud van het historische karakter teruggebracht.

4

Waterparagraaf

4.1 INLEIDING

De Europese Kaderrichtlijn Water is in oktober 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en de Europese raad. De richtlijn biedt een kader voor het beschermen van de waterkwaliteit. Daarbij wordt van de lidstaten vereist dat zij het waterkwaliteitsniveau organiseren per stroomgebied. Voor Nederland houdt dit een indeling in naar de stroomgebieden van de Rijn, de Maas, de Schelde en de Eems. Voor de Alphenese situatie betekent dit een indeling bij het stroomgebied van de Rijn.

In Nederland heeft water sinds november 2003 een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenoemde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'. Het gaat hierbij om aspecten als waterkwaliteit, waterkwantiteit, waterecologie, oppervlaktewater en grondwater, inclusief de daarbij behorende aspecten van inrichting, beheer en onderhoud. De waterbeheerder in het plangebied is het Hoogheemraadschap Rijnland. Het waterschap werkt iedere dag aan droge voeten en voldoende zoet en schoon water. Ze bouwen dijken, regelen het waterpeil, baggeren watergangen en zuiveren het water voor stad en platteland.

4.2 RIJKSBELEID EN PROVINCIAAL BELEID

Het Nationaal waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status als structuurvisie. Het NWP 2016-2021 formuleert antwoorden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Nederland als aantrekkelijk waterrijk land met een hoge mate van veiligheid levert een positieve bijdrage aan het vestigingsklimaat. En water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Water is mooi en Nederlanders genieten graag van water. Het doel is klip en klaar: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

In dit plan staan vijf ambities centraal:

- Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door de veiligheidsnormen tegen overstroming te vernieuwen;

- Een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics) zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoetwater is;
- Nederland klimaatbestendig en waterrobuust inrichten. Bijvoorbeeld met verdiepte pleinen in een stad die bij veel regenval volstromen met water;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement en –innovaties, ten behoeve van de economie en het verdienvermogen;
- Nederlanders leven waterbewust. Schoon, veilig en voldoende water zijn niet vanzelfsprekend.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd in één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen, zoals de vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Provinciaal beleid

Het provinciale beleid ten aanzien van water is opgenomen in de omgevingsvisie Zuid-Holland. De provincie wil het waternetwerk van Zuid-Holland nadrukkelijker profileren als een belangrijke drager van de Zuid-Hollandse identiteit, economie en leefkwaliteit. De veelzijdigheid van het waternetwerk biedt evenzoveel potenties voor betere benutting, integratie en verdere ontwikkeling van de diverse kwaliteiten.

De provincie zet zich in voor de integrale versterking van de kwaliteit van en de samenhang in het waternetwerk. Dat heeft te maken met de waterkwaliteit, de veiligheid en de economische, ecologische, recreatieve en cultuurhistorische kwaliteit van het netwerk, met inbegrip van de dijken. De provincie nodigt tevens partijen uit om gericht en in samenwerking bij te dragen aan de profilering, betere benutting en kwaliteitsverbetering van het Zuid-Hollandse waternetwerk. Toekomstige investeringen van de provincie zijn vooral gericht op het verder optimaliseren van de (bovenregionale) bereikbaarheid en beleefbaarheid van het recreatieve vaarnetwerk en een betere afstemming van beroepsvaart, recreatievaart en wegverkeer, naast de verbeteringen in het watersysteem.

4.3 BELEID HOOGHEEMSRaadSCHAP

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

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

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan geeft Rijnland richting aan het waterbeheer. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels

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 (onder andere 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.

Waterbeheerprogramma

Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk is om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerprogramma. Het huidige waterbeheerprogramma loopt tot en met 2021. Voor de periode 2022 – 2027 komt er dus een nieuw waterbeheerprogramma: WBP6. Zij hebben daarbij tevens rekening gehouden met de twee maatschappelijke doelen van de Omgevingswet, waarbij op hoofdlijnen duidelijk wordt hoe Rijnland het watersysteem, als integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving, wil (laten) ontwikkelen, gebruiken, beheren en beschermen met het oog op die maatschappelijke opgaven en initiatieven.

De ambities van het nu geldende Waterbeheerplan 2016 – 2021 (WBP5) 'Waardevol Water' zijn:

- Waterveiligheid, bescherming tegen overstromingen;
- Voldoende water, passend bij de gebruiksfuncties, niet te veel of te weinig;
- Schoon en gezond water, zodat mens, natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken; - Optimale waterketen, optimale zuivering en hergebruik van grondstoffen. Daarbij gaat Rijnland uit van kansen, samenwerken en zoeken naar nieuwe wegen:

Voor en samen met de inwoners en bedrijven; hun wensen en belangen staan centraal;

- Duurzaam en innovatief tegen zo laag mogelijke kosten;
- Dienstverlenend.

De kerntaken van het Waterbeheerplan geldend voor de periode van 2022 – 2027 worden volgens de 'bouwstenennota':

- waterveiligheid: beschermen tegen overstromingen;
- voldoende water: zorgen voor voldoende water. Niet te veel en niet te weinig;
- schoon en gezond water: zodat mens, natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken;
- de waterketen; verwerken van het afvalwater en hergebruiken grondstoffen.

Hemelwater

Binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland gelden strenge regels om onbebouwde grond te verharden. Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Hiervoor geldt een realisatie- en meldingsplicht als ontheffing van de Keur en uitvoeringsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De eigenaar van de gronden dient toename van de verharding en de realisatie van extra water te melden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Bij toename van verharding van onbebouwde grond met meer dan 5.000 m² dient de eigenaar een vergunning aan te vragen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

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.

Gemeentelijk Watertakenprogramma 2021 – 2024: Alphen aan den Rijn

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 15 april 2021 het Gemeentelijk Watertakenprogramma gepubliceerd, ofwel het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Dit Gemeentelijk Watertakenprogramma 2021-2024 is de opvolger van het 'GRP 2016 – 2020'. Omdat de invoer in van de omgevingswet is uitgesteld (startdatum 1 juli 2022), is het tevens de vervanger van het wettelijk verplichte GRP. Deze opvolger bevat beleid per watertaak en is verder uitgewerkt naar meer specifieke doelen, de te treffen maatregelen en de resultaten die bereikt willen worden, waarbij onderscheid is gemaakt naar type gebied; stedelijk, lintbebouwing en buitengebied.

4.4 WATERHUISHOUDING

Het perceel is gelegen in 'Polder Vierambacht'. Deze polders maken deel uit van het Watergebiedsplan 'Vierambacht en omstreken', dat is opgesteld door het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Polder Vierambacht is een droogmakerij uit 1768. Omdat het veenpakket is afgegraven, ligt de polder dieper dan het omringende gebied. De polder bestaat voornamelijk uit grasland en akkers, behalve bij het stedelijk gebied in Alphen aan den Rijn en de lintbebouwing in Woubrugge. Hoewel bijna de hele polder voldoet aan de normen voor wateroverlast, is er de laatste jaren toch regelmatig wateroverlast ondervonden. De oorzaak is opstuwing van het water bij te krappe watergangen en te smalle bruggen en duikers. Met de uitvoering van maatregelen wordt dit verholpen. Het jaarrond peil binnen het gebied is NAP -5,32 m.

Aan de noord- en oostzijde van het perceel is een primaire watergang gesitueerd. Deze heeft ten behoeve van het onderhoud en/of inspectie een beschermingszone van 5 meter. Deze strook dient vrij te blijven van bebouwing. Voor overige oppervlaktewateren geldt een beschermingszone van 2 meter breed. Op grond van de Keur zijn werken (waaronder graven, bouwen) niet toegestaan in de kern en beschermingszones van de waterkering.

4.5 WATERTOETS

Wat betreft verharding wordt de oppervlakte verharding niet uitgebreid t.o.v. de huidige vigerende situatie. Ter plaatse wordt middels onderhavig plan weliswaar de nieuwbouw van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt, echter zal deze nieuwbouw plaatsvinden op de plek waar nu de in ruïneuze staat verkerende 'Cornelishoeve' is gesitueerd. Hiermee neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied niet toe en is watercompensatie niet vereist/benodigd.

In het plan wordt tevens rekening gehouden met de kern- en beschermingszones die niet bebouwd mogen worden, daar mag ook geen of alleen beperkt water worden gegraven. De ontwikkeling is in het kader van de watertoets afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Afgesproken is om separaat aan de ontwerpfasen van onderhavig bestemmingsplan, een Watervergunning aan te vragen bij het waterschap. Dit zodat voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan uitsluitend bestaat over de uiteindelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan op basis van het aspect water. Deze Watervergunning wordt enkel verleend wanneer de belangen in verband met de betrokken waterkering niet worden geschaad. Op 23 november 2022 is een besluit genomen op de watervergunning, waarmee Hoogheemraadschap van Rijnland toestemming verleend voor het bouwen van een boerderij met zomerhuisje en het plaatsen van heipalen onder een bestaande fundering in kernzone van de regionale waterkering.

5

Omgevingsaspecten

5.1 M.E.R.-BEOORDELING

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit onderdeel C geldt een m.e.r.-plicht en dient een milieueffect-rapportage opgesteld te worden. In onderdeel D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet aandacht besteed worden aan de vraag of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen en er dus al dan niet een m.e.r.(beoordeling) nodig is.

Het komt erop neer dat voor elk 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 zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Eén van de genoemde activiteiten in de D-lijst betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' (categorie D.11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in het geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer omvat.

Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject is nergens gedefinieerd in het Besluit MER. Wel zijn hierin een aantal voorbeelden⁷ opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. Al deze voorbeelden hebben met elkaar gemeen dat het een versterking of urbanisering van een gebied betreft. Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling aanzienlijke negatieve milieugevolgen heeft -bij een uitbreiding is daar in de regel eerder sprake van dan bij sloop en herbouw- dan wijst dit op een stedelijk ontwikkelingsproject. De milieugevolgen zijn echter niet allesbepalend.

Conclusie

Met onderhavig plan vindt een functiewijziging plaats van de bedrijfswoning op nummer 83a naar plattelandswoning. Daarnaast wordt de 'Cornelishoeve' op nummer 83 (deels) herbouwd om als bedrijfswoning t.b.v. het agrarische bedrijf ter plaatse in gebruik te worden genomen. Aangezien het planologisch enkel om de oprichting danwel feitelijk om de

⁷ stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;

herbouw van één nieuwe woning gaat, op de plek waar de vervallen boerderij nog aanwezig is, is een m.e.r.-beoordeling in dat geval op basis van de Wet milieubeheer niet verplicht. Daarnaast kan gesteld worden dat gezien het plan niet bijdraagt aan verdere versterking ter plaatse⁸ en het gaat om een ontwikkeling bij een agrarisch bedrijf (agrarische ontwikkeling) hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Verder maakt de beoogde planologische toestemming geen ontwikkeling mogelijk waarvoor een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming nodig is. Het plan is op basis daarvan ook niet plan m.e.r.-plichtig. Een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig.

5.2 BEDRIJVIGHEID (BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING)

De VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) is een handreiking die landelijk wordt gehanteerd bij de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. Per type bedrijf zijn in de lijst richtafstanden tot gevoelige bestemmingen weergegeven. Het gaat om richtafstanden met betrekking tot de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstanden tussen een hinder veroorzakende (bedrijf) en een milieugevoelige functie (woning). De richtafstand is van toepassing tussen de grens van de bedrijfsbestemming (planologische rechten van een bedrijf) en de uiterste grens van de gevel van een woning welke volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De afstanden zijn afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' waar functiescheiding wordt nagestreefd. In geval van een matige tot sterke functiemenging is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In dergelijke gebieden zijn belastende bedrijfsactiviteiten op kortere afstand van woningen mogelijk en kunnen de richtafstanden volgens de brochure met één afstandstap worden verlaagd. Het plangebied met in de nabijheid verschillende functies in de vorm van 'wonen', 'agrarische bedrijven', 'niet-agrarische bedrijven', 'maatschappelijk' en 'volkstuinten' kan ook als gemengd gebied worden beschouwd.

Voor onderhavig plan zijn de volgende bedrijven in de omgeving het meest bepalend met betrekking tot de herbouw van de bedrijfswoning op de locatie Ridderbuurt 83:

- Ridderbuurt 77: Dit betreft op basis van de gegevens die staan vermeld bij de Kamer van Koophandel een melkveebedrijf in combinatie met een grondverzetbedrijf;
- Ridderbuurt 85a: Dit betreft een geitenhouderij.

Onderzoek

Ter plaatse van het bedrijf aan de Ridderbuurt 77 wordt feitelijk een melkveebedrijf in combinatie met een grondverzetbedrijf en mogelijk een akkerbouwbedrijf geëxploiteerd. Op de locatie Ridderbuurt 85a wordt een melkgeitenbedrijf geëxploiteerd. In de VNG-lijst wordt een melkveebedrijf ingedeeld in de categorie 'Fokken en houden van rundvee' en een akkerbouwbedrijf als 'Akkerbouw (bedrijfsgebouwen)'. Een grondverzetbedrijf past het beste bij de categorie 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw'. Omdat in onderhavige situatie bij ons niet bekend is of ter plaatse een bedrijfsvloeroppervlakte van minder of gelijk aan 500 m² of meer dan 500 m² wordt gebruikt t.b.v. het grondverzetbedrijf gaan wij uit van een worst-case scenario waarbij > 500 m² hiervoor wordt gebruikt. In de VNG-lijst zijn voor een geitenhouderij geen richtafstanden opgenomen. Aangezien het houden van geiten net als het houden van varkens een 'intensieve' agrarische activiteit betreft is aangesloten bij de

⁸ Op basis van het vigerende bestemmingsplan bestaat immers de planologische bouwmogelijkheid om t.b.v. de agrarische bedrijfsvoering te bouwen.

richtafstanden die gehanteerd worden voor varkens. In onderstaande tabel zijn de bijbehorende richtafstanden weergegeven.

Omschrijving	Afstanden in meters				Categorie
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2
Akkerbouw (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10	2
Fokken en houden van varkens/geiten	200	30	50	0	4.1
Dienstverlening t.b.v. de landbouw > 500 m ²	30	10	50	10	3.1

• Figuur 5.1: Tabel Richtafstandenlijst 'Bedrijven en milieuzonering'

Conclusie

De locatie, binnen het vigerende bouwvlak, waar men voornemens is om de 'Cornelishoeve' (gedeeltelijk) te herbouwen is, ook zonder verlaging met één afstandstap, niet gelegen binnen de bovenstaande richtafstanden tot een bedrijf van derden. Hierdoor ondervinden hinderlijke bedrijven in de omgeving geen beperkingen in de uitoefening van hun bedrijfsactiviteiten door de herbouw van de 'Cornelishoeve' ter plaatse van de projectlocatie.

Ook de woning op nummer 83a, die middels onderhavig plan wordt aangeduid als 'plattelandswoning' is niet gelegen binnen bovenstaande richtafstanden tot een bedrijf van derden en beperkt deze bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering t.o.v. de vigerende situatie. De omliggende bedrijven van derden dienen reeds rekening te houden met deze woning waarvoor hetzelfde regime blijft gelden wanneer deze wordt aangeduid als 'plattelandswoning'.

5.3 GELUID

Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder (verder: Wgh) biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen wegverkeerslawaaai aan geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen). In de Wgh is vastgesteld dat, indien binnen een plangebied nieuwe geluidsgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaai, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het berekenen van de cumulatieve geluidbelasting ook rekening gehouden te worden met wegen met een maximale snelheid van 30 km/h).

Onderhavig plan heeft betrekking op het aanduiden van een bestaande woning als 'plattelandswoning' en de herbouw van agrarische bedrijfswoning op de plek van een in ruïneuze staat verkerende woning. De woning die als 'plattelandswoning' wordt aangeduid betreft een bestaand geluidsgevoelig object, waarvoor het beschermingsregime niet wijzigt

en daarmee niet opnieuw getoetst hoeft te worden op het onderdeel wegverkeerslawaaï. Op basis van het bestemmingsplan (het ruimtelijke spoor) is ter plaatse van het plangebied rechtstreeks één bedrijfswoning toegestaan. In het bestemmingsplan is niet bepaald waar deze bedrijfswoning binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. Deze wordt gebouwd en opgericht ter plaatse van de in ruïneuze staat verkerende woning. Aangezien het ruimtelijk spoor ter plaatse één bedrijfswoning rechtstreeks toestaat en middels onderhavig bestemmingsplan die mogelijkheid niet wordt uitgebreid⁹ is er op basis van het ruimtelijk spoor en in het kader van de Wgh geen sprake van de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object dat getoetst dient te worden aan het aspect wegverkeerslawaaï.

Conclusie

Gelet op vorenstaande is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

5.4 BODEM

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieu hygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s). Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel wordt verwezen naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en af te wegen belangen vergaart.

Plangebied en conclusie

In het kader van het planvoornemen is er enkel sprake van het aanduiden van een bestaande woning als 'plattelandswoning' (woonfunctie) en de realisatie (herbouw) van een woning ter plaatse van gronden waar tot op heden feitelijk gezien altijd een woning heeft bestaan (woonfunctie) en nooit voor andere doeleinden is gebruikt.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 plaatsgevonden, die als bijlage 7 onderdeel uitmaakt van onderhavige toelichting en daar te raadplegen is. Op basis van de beschikbare gegevens bij dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat van de onderzoekslocatie zelf geen bodemkwaliteitsgegevens bekend zijn. Gezien de historie en het verwachte verontreinigingsbeeld op basis van de bodemkwaliteitskaart en nota bodembeheer, dient de locatie als verdacht te worden beschouwd op het diffuus voorkomen van verhoogde gehalten voor lood en PAK in de bodem.

In verband met de voorgenomen herontwikkeling dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden conform de NEN 5740. Tevens dient een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd te worden conform de NEN 5707/NEN 5897.

In verband met de voorgenomen sloop wordt geadviseerd de benodigde (bodem)onderzoeken uit te voeren na sloop, bij de omgevingsvergunningaanvraag.

⁹ Door het aanduiden van de woning op nummer 83a als 'plattelandswoning' wordt deze niet meer aangemerkt als een agrarische bedrijfswoning ter plaatse en bestaat in het kader van het ruimtelijk spoor rechtstreeks de mogelijkheid om binnen het plangebied een (nieuwe) bedrijfswoning te realiseren.

Per 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor het beoordelen van geur afkomstig van veehouderijbedrijven op geurgevoelige objecten¹⁰. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Dit noemt men de voorgrondbelasting, deze is gekoppeld aan een of meer individuele veehouderijen. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Voor niet-vergunningsplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit milieubeheer het toetsingskader. De eisen in het Activiteitenbesluit zijn echter weer gebaseerd op de Wgv, daarom spreken we hier verder enkel over de Wgv.

De Wgv kent twee methoden voor de beoordeling van de geur van een veehouderij:

1. Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Rgv een geuremissiefactor is opgenomen, moeten voldoen aan de wettelijke geurnorm.
2. Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, moeten voldoen aan de vereiste minimale afstand.

Voor de woning op nummer 83a gelden voor het aspect geur de regels van de 'Wet plattelandswoningen'. Dit houdt in dat de woning van rechtswege beschouwd wordt als onderdeel uitmakend van de inrichting van het bijbehorende bedrijf (dus als bedrijfswoning), hetgeen er op neerkomt dat de woning niet wordt beschermd tegen geuremissies/vaste afstanden voor geur van de eigen inrichting. Maar ook niet tegen de geuremissies van agrarische bedrijven in de omgeving. Artikel 3, tweede lid van de Wgv, bepaald dat bedrijven met dieren met een geuremissiefactor¹¹ de geuremissie niet hoeven te toetsen op bedrijfswoningen (of een geurgevoelig object) behorende bij een andere veehouderij. Daarnaast is daarin bepaald dat deze bedrijven de geuremissie niet hoeven te toetsen op voormalige agrarische bedrijfswoningen (of geurgevoelige objecten) die op of na 19 maart 2000 opgehouden zijn onderdeel uit te maken van een andere veehouderij.

Wel dient voldaan te worden aan de vaste afstandscriteria zoals opgenomen in artikel 3, tweede lid en artikel 5, eerste lid onder b van de Wgv. Hierin is bepaald dat het emissiepunt van een veehouderij met zowel dieren met geuremissiefactor als met afstandsdieren is gelegen op 50 meter¹² van een bedrijfswoning welke is gelegen buiten de bebouwde kom. Daarnaast geldt dat de afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een bedrijfswoning gelegen buiten de bebouwde kom 25 meter bedraagt.

Ditzelfde geldt voor de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op nummer 83, die door de herbouw van de 'Cornelishoeve', die binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan. Ook deze woning maakt van rechtswege onderdeel uit van het bijbehorende bedrijf, waardoor deze niet wordt beschermd tegen geuremissie/vaste afstanden voor geur van de eigen inrichting en geuremissies van agrarische bedrijven in de omgeving. Zoals bij het toekennen van de aanduiding

¹⁰ *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

¹¹ Vleeskalveren, schapen, geiten, varkens, kippen, kalkoenen en eenden.

¹² In de Verordening geurhinder en veehouderij 2015 van de gemeente is deze afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom, ten minste 25 meter.

'plattelandswoning' dient ook een nieuwe bedrijfswoning te voldoen aan de vaste afstandscriteria tot veehouderijbedrijven van derden.

Binnen 25 meter en 50 meter vanaf de rand van het plangebied is geen veehouderijbedrijf gelegen. De rand van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderijlocatie, melkveebedrijf ter plaatse van Ridderbuurt 77, is gelegen op circa 100 meter van het plangebied. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de minimale afstand van 25 meter die aangehouden dient te worden tussen de buitenzijde van een dierenverblijf van een veehouderij die behoort tot een inrichting van derden tot een geurgevoelig object (plattelandswoning nummer 83a en nieuwe bedrijfswoning op nummer 83). Daarnaast wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstand van 50 meter tussen een emissiepunt van een veehouderij van derden en een geurgevoelig object. Geconcludeerd wordt dat door onderhavige bestemmingsplanprocedure niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Conclusie

Gezien bovenstaande kan gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Daarnaast worden de gebruiksmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet beperkt.

5.6 LUCHTKWALITEIT

Op Europees niveau zijn afspraken gemaakt om de schadelijke gevolgen door luchtverontreiniging voor de gezondheid van de mens en het milieu als geheel te voorkomen of te verminderen. De grondbeginselen staan in de Kaderrichtlijn 96/62/EG betreffende de beoordeling en het beheer van de luchtkwaliteit uit 1996. Deze kaderrichtlijn is de basis van een aantal dochterrichtlijnen, waarin de luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd.

De 'Wet luchtkwaliteit' (in werking 15 november 2007) is op rijksniveau een implementatie van enkele van de bovengenoemde richtlijnen. Deze wet bevat grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen. Verder geeft de Wet luchtkwaliteit aan op welke termijn deze normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De regeling 'Niet in betekenende mate' is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen.

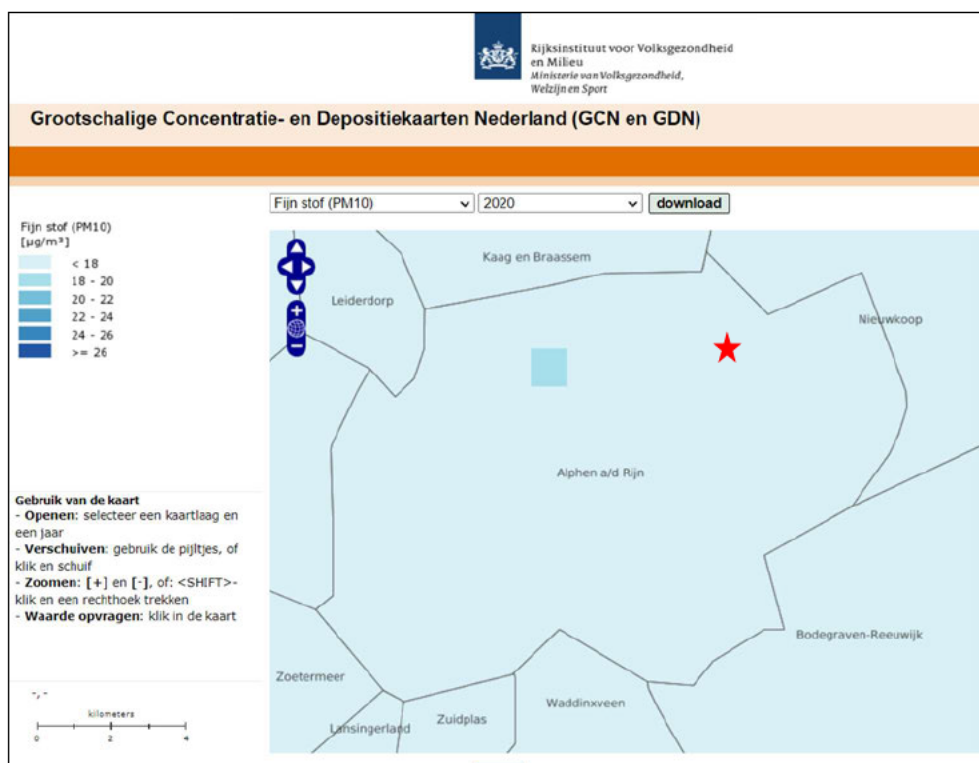
Het plan betreft de aanduiding van de woning op nummer 83a als plattelandswoning en de realisatie van een bedrijfswoning ter plaatse van de in ruïneuze staat verkerende 'Cornelishoeve'. Dit betreft een plan dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Immers betreft het aanduiden van een woning als 'plattelandswoning' geen nieuwe 'netto' ontwikkeling en kan met betrekking tot de realisatie van één bedrijfswoning geconcludeerd worden dat deze de NIBM-grens¹³ voor woningbouwlocaties niet overschrijdt.

¹³ 3% criterium:

≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit.

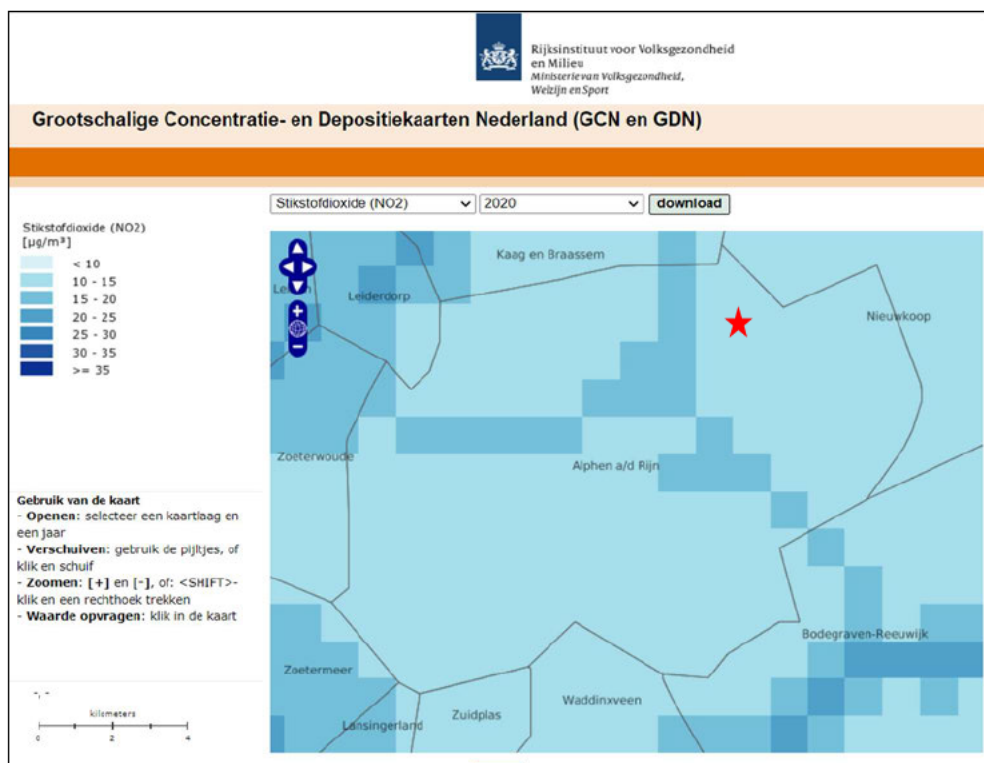
De Raad van State heeft bij uitspraak van 4 februari 2015 (201306630/5/R3) bepaald dat de luchtkwaliteitseisen ook gelden bij plattelandswoningen. Dit volgt uit de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit 2008/50/EG. De regels van titel 5.2 Wet milieubeheer zijn van toepassing en moeten getoetst worden. Dit betekent dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt. Er zijn geen mogelijkheden om flexibeler om te gaan met de luchtkwaliteitseisen bij plattelandswoningen. Als de wettelijke grenswaarden voor lucht niet worden gehaald, is de aanwijzing als plattelandswoning niet mogelijk.



• Figuur 5.2: GCN-kaart RIVM fijnstof (PM10), plangebied globaal aangeduid met rode ster (bron: geodata.rivm.nl)

≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

“Het ‘netto’ begrip bij woningbouwlocaties houdt in dat bij uitbreiding of wijziging van bestaande woningbouwlocaties, of bij bouw die bestaande bouw vervangt (na sloop, renovatiebouw of vernieuwbouw) alleen de netto toename van het aantal woningen ten opzichte van de eerdere of bestaande situatie in aanmerking wordt genomen.”



• Figuur 5.3: GCN-kaart RIVM stikstofdioxide (NO₂), plangebied globaal aangeduid met rode ster (bron: geodata.rivm.nl)

Binnen het plangebied worden schapen geëxploiteerd. Voor schapen zijn bij Ministeriële regeling (Regeling ammoniak en veehouderij) geen fijnstofnormen vastgesteld. Dit betekent dat hiermee ook niet gerekend kan worden. Uit de GCN-kaarten van het RIVM kunnen wel de achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van het plangebied worden afgelezen. Deze zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden.

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied ligt <18 µg/m³, waar de norm 40 µg/m³ bedraagt. Daarnaast is de achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied gelegen tussen de 10-15 µg/m³, waar de norm 40 µg/m³ bedraagt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 EXTERNE VEILIGHEID

Rijksbeleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico¹⁴ betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale omgevingsvisie staat als provinciale opgave genoemd het 'zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde.

Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Alphen aan den Rijn

In de raadsvergadering van 21 april 2016 is de "Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn 2016-2020" vastgesteld. In deze beleidsvisie zijn concrete kaders opgenomen hoe om te gaan met externe veiligheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen bepaalde zones van risicobronnen. Voor plannen die buiten deze specifieke zones zijn gelegen geldt een standaard verantwoordingsparagraaf welke opgenomen is in paragraaf 4.3.3. van de Beleidsvisie Externe veiligheid.

In deze paragraaf is aangegeven dat buiten de aangegeven zones alleen zogenaamde 'toxische scenario's' relevant zijn. Het gaat dan om toxische (rook)gassen die zich over een groot gebied kunnen verspreiden. In dat geval is het belangrijk om te schuilen en niet direct aan de toxische (rook)gassen te worden blootgesteld. Zoals ook in de algemene crisiscommunicatie wordt vermeld moet men in dat geval naar binnen, ramen en deuren sluiten en de mechanische ventilatie uitschakelen. Om dit laatste mogelijk te maken wordt voor nieuwe gebouwen waar mensen kunnen verblijven in de voorschriften van de bouwvergunning opgenomen dat de mechanische ventilatie met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld (dit kan ook worden bereikt door de stekker van de ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te situeren).

¹⁴ *groepsrisico*: cumulatieve kansen per jaar per kilometer transportroute dat tien of meer personen in het invloedsgebied van een transportroute overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;

Plangebied en conclusie

Voor het transport over de weg is het Basisnet weg geraadpleegd via de risicokaart. Volgens de meest actuele versie maken de N11 en N207 onderdeel uit van de hoofdtransportroutes voor gevaarlijke stoffen, over de N460 vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Een ander belangrijk toetsingsaspect is het Plasbrandaandachtsgebied (PAG, wat het volgende inhoud: het gebied tot 30 meter van de weg waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand). In het Basisnet weg is aangegeven dat de N11, N207 en de N460 allen geen PAG hebben.

Uit de professionele risicokaart, zoals weergegeven in onderstaande figuur, blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. In de nabijheid van het plangebied, op circa 189 meter, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg N207. De Circulaire RNVGS¹⁵ vermeldt dat op een afstand van meer dan 200 meter vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Op basis van het Besluit externe veiligheid transporten (Bevt) worden voor het basisnet de risiconormen voor het plaatsgebonden risico (uitgedrukt als veiligheidszone) en het groepsrisico vastgelegd.

Voor zover het gebied waarop dat plan of vergunning betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, wordt in elk geval ingegaan op voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet¹⁶. Het plangebied wordt, zoals alle woningen en bedrijven die aan de Ridderbuurt zijn gelegen, ontsloten aan de Ridderbuurt. De Ridderbuurt betreft een doodlopende weg voor gemotoriseerd verkeer en kent daarmee voor hulpdiensten slechts één ontsluiting en dat is de ontsluiting op de N207. Op het moment dat in de directe nabijheid van deze ontsluiting op de N207 zich een calamiteit voordoet zijn zowel de kwetsbare objecten die gelegen zijn aan de Ridderbuurt als de nieuwe woning aan de Ridderbuurt 83 voor hulpdiensten niet bereikbaar. De kans dat zich gelijktijdig ter plaatse van de N207 een calamiteit voordoet en ter plaatse van de nieuwe woning is niet significant aanwezig. In het kader van zelfredzaamheid wordt gekeken naar de zelfredzaamheid van de aanwezige personen en hun mogelijkheden, gelet op de omgevingsfactoren, om te kunnen vluchten. De mate van zelfredzaamheid wordt bepaald aan de hand van de mate waarin mensen zelfstandig kunnen besluiten te vluchten en tevens in staat zijn te vluchten. Voor een oordeel of mensen zelfstandig in staat zijn om te kunnen vluchten is de omgeving van belang. Zijn er voldoende en geschikte vluchtwegen voorhanden via welke in korte tijd de afstand tot de N207 vergroot kan worden. De omgeving is een open agrarisch gebied. In het agrarisch gebied kan, indien nodig het weiland in gevlucht worden. Er zijn voldoende mogelijkheden voor in het gebied aanwezige personen om te vluchten. De woning, wordt zoals alle nieuwe gebouwen waar mensen kunnen verblijven, uitgevoerd met een mechanisch ventilatiesysteem welke met één druk op de knop uitgezet kan worden. Dit om te voorkomen dat men bij een calamiteit aan toxische (rook)gassen bloot wordt gesteld. Bij een eventuele calamiteit is van belang dat aanwezige personen weten wat hen te doen staat. Hierbij speelt een goede risicocommunicatie een belangrijke rol. Juist omdat de tijd tussen alarmering en gevaar zetting kort kan zijn, is het van het grootste belang dat na alarmering direct actie ondernomen wordt. Een snelle alarmering is hierbij essentieel.

¹⁵ Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

¹⁶ Artikel 7 Bevt.

Direct ten zuiden van het plangebied is open water aanwezig dat gebruikt kan worden voor de bluswatervoorziening.

Het Bevt verplicht voor bestemmingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, een verantwoording groepsrisico. Deze verantwoording mag achterwege blijven indien¹⁷:

- het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde¹⁸ OF
- het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt EN
- de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

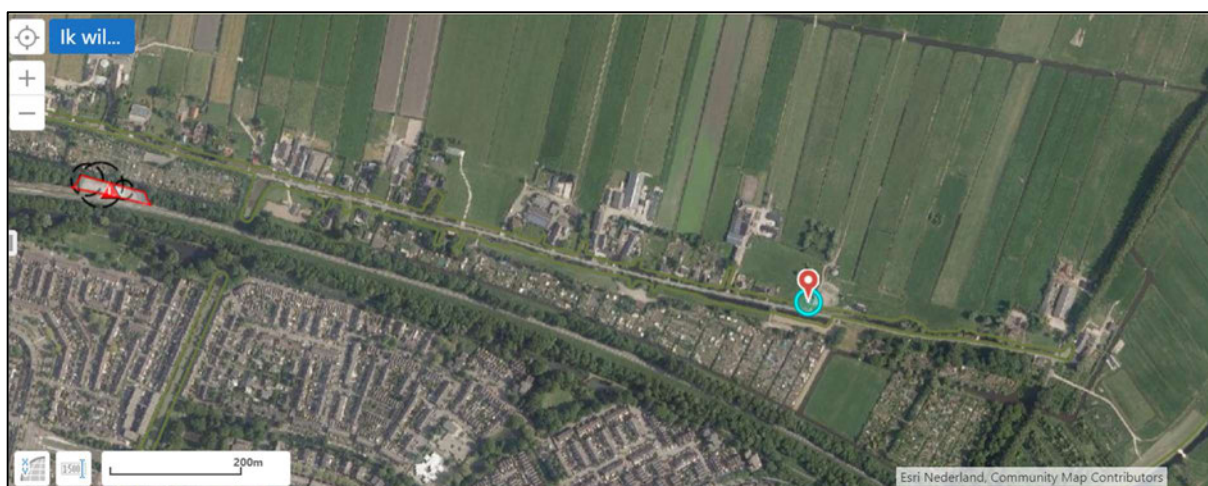
Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van één woning, waardoor het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7, stelt het bevoegd gezag het bestuur van de veiligheidsregio in wiens regio het gebied ligt waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft, in de gelegenheid advies uit te brengen over de in de artikel 7 en, voor zover van toepassing, artikel 8 genoemde onderwerpen. Uit het vooroverleg met de veiligheidsregio is naar voren gekomen dat voor het bestemmingsplanadvies geen bezwaren bestaan. Geconstateerd is dat de opkomsttijd van de brandweer wordt overschreden. Maatregelen om de opkomsttijd te verlagen zijn niet haalbaar. Om die reden wordt geadviseerd om in alle verblijfsruimtes rookmelders te plaatsen. Het beoogde plan zal voldoen aan de veiligheidseisen die volgen uit het Bouwbesluit 2012 en het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden.

Het plangebied grenst daarnaast aan twee zijden direct aan een niet-primaire waterkering. Een niet-primaire waterkering is een waterkering die als niet primair zijn opgenomen in de Waterwet. Dit zijn keringen langs regionale rivieren, kanalen of sloten. Deze waterkeringen bieden overwegend bescherming tegen overstroming vanuit binnenwater (dit is het water dat zich binnen de kustlijn bevindt). Provinciale Staten wijzen en normeren middels provinciale verordening regionale keringen. De aanwijzing van de betreffende waterkering is tevens doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Noord' en wordt verder doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat ter plaatse niet zomaar gebouwen en bouwwerken kunnen worden gerealiseerd, alvorens advies wordt ingewonnen bij het betreffende waterschap. Dit ter voorkoming van schade aan de belangen van de betreffende waterkering. Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn.

¹⁷ Artikel 8 lid 2 Bevt.

¹⁸ *oriëntatiewaarde*: waarde voor het groepsrisico weergegeven door de lijn die de punten met elkaar verbindt waarbij de kans op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers 10^{-4} per jaar, de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers 10^{-6} per jaar en de kans op een ongeval met 1.000 of meer dodelijke slachtoffers 10^{-8} per jaar is;



• Figuur 5.4: Uitsnede risicokaart, plangebied gelegen bij blauwe cirkel.

5.8 DUURZAAMHEID

Beleidskader

Duurzaamheid wordt in heel Nederland omarmt. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft haar duurzaamheidsambities geformuleerd in het beleidsdocument 'Duurzaamheidsprogramma 2021-2030'. In het duurzaamheidsprogramma staan de gemeentelijke ambities en acties tot het jaar 2031.

Het doel van de gemeente is een leefomgeving waarin inwoners gezond kunnen wonen, werken en leven. Hoe men dit wil bereiken is uitgewerkt in ambities tot 2030 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Elke 2 jaar wordt het uitvoeringsprogramma geactualiseerd, zodat men kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen en initiatieven uit de samenleving.

In het duurzaamheidsprogramma staan 3 ambities centraal:

- De energietransitie waarin energiebesparing, duurzame opwek en opslag, duurzame warmte en duurzame mobiliteit leidt tot minder CO2 uitstoot.
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit worden steeds urgenter. Binnen dit thema richten we ons op aspecten als het voorkomen van wateroverlast en hittestress, het inspelen op droogte en bodemdaling en het stimuleren van diversiteit in flora en fauna.
- De transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie waarin we verantwoord omgaan met schaarse grondstoffen, CO2-uitstoot voorkomen en nieuwe verdienmodellen ontwikkelen.

Plangebied en conclusie

Onderhavig plan heeft betrekking op het aanduiden van een bestaande woning als 'plattelandswoning' en de (gedeeltelijke) herbouw van een vervallen boerderij om in gebruik te nemen als bedrijfswoning. De nieuwe bedrijfswoning zal conform de landelijke normen aardgasloos worden gerealiseerd. In voorliggend bestemmingsplan worden de kaders van de ontwikkeling gegeven. Het bestemmingsplan kan geen verplichting bevatten die verder reiken dan de wettelijke normen. Wel worden er bij dit plan duurzaamheidsdoelstellingen meegegeven. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag zal de gemeente ook toetsen of de nieuwe woning voldoet aan de vastgestelde beleidsdoelstellingen.

De woning dient in ieder geval voorzien te worden van hoogwaardig isolatiemateriaal, waarmee de energievraag zoveel mogelijk wordt beperkt. Vanaf 1 januari 2021 is de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) van kracht, waaraan onderhavig plan dient te voldoen. Door de invoering van de BENG gaat de overheid ervan uit dat alle gebouwen duurzamer worden gebouwd.

Daarnaast kan men bij de aanleg van de tuin beplanting kiezen die de voedselvoorziening van insecten en vogels bevorderen. Dit betreffen planten met open bloem, planten die nectar leveren en bessen dragend struikgewas. Dit soort beplanting heeft een positieve werking op de biodiversiteit ter plaatse.

5.9 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

5.9.1 Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta).

De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in het 'Parapluplan Archeologie', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2019. Het plan is het resultaat van een actualisatie en harmonisatie van het beleid van de afzonderlijke gemeenten van voor de herindeling in 2014. Ter plaatse van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Deze categorie is een verzameling van verschillende typen archeologische vindplaatsen en landschappelijke zones waaraan een hoge verwachtingswaarde is toegekend. De ouderdom tussen deze type vindplaatsen en zones varieert van de vroegere prehistorie tot en met de Tweede Wereldoorlog en de daadwerkelijke trefkans op archeologische resten varieert van een hoge trefkans tot daadwerkelijk aanwezige sporen. Een archeologisch onderzoek is nodig bij bodemwerkzaamheden met een totale oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld.

Plangebied en conclusie

Aangezien ter plaatse enkel bodemingrepen worden verricht t.b.v. het verwijderen van de restanten van de voormalige 'Cornelishoeve' en de (gedeeltelijke) herbouw van deze boerderij ter plaatse is het niet aannemelijk dat eventuele archeologische resten in de bodem hierdoor vernietigd worden. Een archeologisch onderzoek heeft voor onderhavig plan geen meerwaarde zolang de bodemingrepen enkel plaatsvinden ter plaatse van de contouren van de momenteel in ruïneuze staat verkerende 'Cornelishoeve' en niet dieper rijken dan de bodemingrepen die plaats hebben gevonden t.b.v. de realisatie van deze boerderij in het verleden. In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure is op voorhand niet met zekerheid te zeggen dat de desbetreffende bodemingrepen enkel ter plaatse van de contouren of de direct daaraan grenzende gronden plaatsvinden en niet dieper rijken dan de bodemingrepen die plaats hebben gevonden in het verleden om deze boerderij te kunnen realiseren (niet dieper rijkt dan de fundering van de voormalige

‘Cornelishoeve’) . Om die reden blijft de dubbelbestemming ter plaatse van het plangebied gehandhaafd, zodat men bij een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit ‘bouwen’ kan beoordelen of voor de benodigde bodemingreep een archeologisch onderzoek strikt noodzakelijk is. Dit zal gebeuren met tussenkomst van de regionale archeoloog.

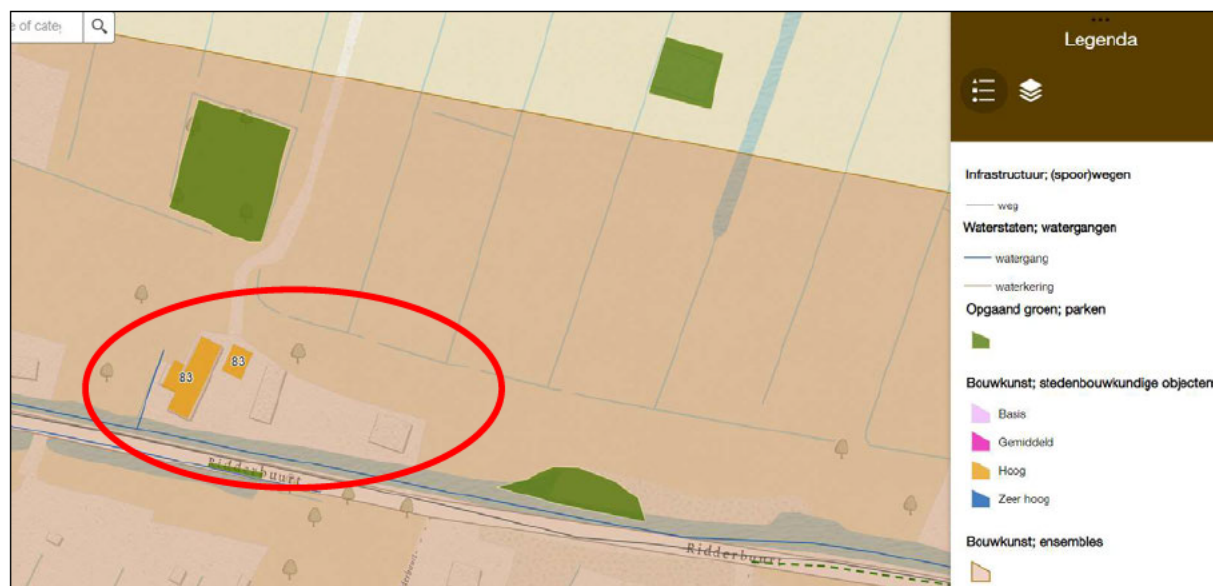
Op basis van artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet is men bij de vondst van een voorwerp waarvan men vermoedt dat het om een archeologische vondst gaat, verplicht dit zo spoedig mogelijk te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Het gaat dan om een archeologische vondst die gedaan wordt bij bodemingrepen in een gebied dat door de gemeente is vrijgesteld van een archeologische onderzoek plicht. Dit betreft een toeval vondst.

5.9.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of wijzigingsplan beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft, zoals reeds in paragraaf 1.3 ‘Geldende bestemmingsplannen’ is beschreven, in het ontwerp ‘Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie’ alle belangrijke cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied samen gebracht. Dit zodat al het erfgoed binnen de gemeente op een eenduidige wijze wordt benaderd. Hiervoor is in de periode 2017-2018 een project gestart om al het erfgoed in beeld te brengen. Dit heeft geleid tot één overzichtelijke en inspirerende erfgoedkaart waarop alle cultuurhistorische waarden (gebouwd en niet-gebouwd) binnen de gehele gemeente zijn weergegeven.

De cultuurhistorische waardenkaart vormt de basis voor het cultuurhistorisch beleid, waaronder planologische borging in het bestemmingsplan. De cultuurhistorische waardenkaart maakt inzichtelijk wáár zich de bijzondere cultuurhistorische waarden (zowel gebouwde als ongebouwde objecten) bevinden én welke waardering deze objecten hebben (zeer hoge waarde, hoge waarde of gemiddelde waarden). Maar ook biedt het kansen als uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkeling (inrichting en beheer). De cultuurhistorische waardenkaart omvat al het tastbare, bovengrondse erfgoed, zowel landschappelijk als gebouwd.



• Figuur 5.5: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Alphen a/d Rijn, plangebied globaal rood omcirkeld

De cultuurhistorische waardenkaart is voorzien van meer dan 2000 cultuurhistorische gewaardeerde objecten. Dit betreft landschappen, landschapselementen, gebouwde objecten en stedenbouwkundige deelgebieden. De objecten zijn vervolgens weer onderverdeeld in een drietal waarderingsklassen: gemiddelde waarde, hoge waarde en zeer hoge waarde. Soms vormen deze elementen een combinatie of ensemble, maar soms ook zijn er geen directe verbanden. De waarderingsklassen zeggen iets over de betekenis en de waarde van het object of de structuur voor de cultuurhistorische ontwikkeling van de gemeente. De hoogte van de waardering hangt af van verschillende, landelijke gehanteerde criteria, waarbij onder andere uniciteit en gaafheid een belangrijke rol spelen. Er moet ook altijd een architectuur- of cultuurhistorische waarde zijn. In de cultuurhistorische waardenkaart is te zien op welke punten het object hoog of lager scoort en is toegelicht waarom het object van cultuurhistorische waarde is.

Ter plaatse van het plangebied is de boerderij 'Cornelishoeve' met het naastgelegen zomerhuis, wat stamt uit de periode 1850-1900 aangemerkt met hoge waarde¹⁹ voor bouwkunst. De bouwstijl van deze in ruïneuze staat verkerende langhuisboerderij is traditioneel. Het object is van belang vanwege het karakteristieke bouwtype, de gaafheid van hoofdvorm, het materiaalgebruik, gevelindeling en diverse details. Ten behoeve van het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de boerderij met het naastgelegen zomerhuis, met hoge cultuurhistorische waardering, heeft de gemeente in het ontwerp 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie' ter plaatse van de in ruïneuze staat verkerende boerderij de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken' toegekend.

Ook een bijgebouw voor gewasopslag (hooiberg), welke enkele jaren geleden is afgebroken t.b.v. de realisatie van een nieuwe schapenstal ter plaatse, heeft op de kaart een hoge waarde voor bouwkunst verkregen. Ondanks de hoge waarde die toegekend is aan dit gebouw heeft de gemeente medewerking verleend aan de sloop hiervan. Men heeft

¹⁹ Ensemblewaarde: +
Herkenbaarheid: ++
Beeldbepalendheid: +
Authenticiteit: ++
Architectuurscore: +
Zeldzaamheid: ++

er daarom voor gekozen dit gebouw in het ontwerp 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie' niet aan te merken met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken'.

Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de Ridderbuurt. Dit betreft een lintstructuur met voornamelijk boerderijen, wat oorspronkelijk de buurtschap Ridderbuurt vormde in de gemeente Oudshoorn. Het boerderijenlint ligt aan de zuidkant van de Vierambachtspolder. Het ensemble bestaat uit een aantal historische boerenerven, voornamelijk aan de noordkant van de weg. Op de erven staan diverse langhuisboerderijen met bijgebouwen, waarvan sommige met 17e/18e eeuwse oorsprong. Ook jongere boerderijtypen zijn vertegenwoordigd. Het ensemble is een mooi voorbeeld van een historisch boerderijenlint langs een oude dijkstructuur in een gaaf ogend polderlandschap. De gemiddelde waarde van het ensemble is hoog te noemen²⁰. Dit houdt in dat de historische situatie redelijk gaaf is. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Het stedenbouwkundige ensemble is duidelijk een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling, zowel in structuur als bebouwingsbeeld. Mogelijk is er zeldzaamheidswaarde op lokaal niveau. Het gebied draagt bij aan de identiteit van de gemeente, hoewel de samenhang op onderdelen vertroebeld kan zijn. Ten behoeve van het behouden, versterken en beschermen van de cultuurhistorische waardevolle objecten in het ensemble met een hoge waardering heeft de gemeente in het ontwerp 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie' ter plaatse van de lintstructuur de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles' toegekend.

Naast de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken en Ensembles' kiest de gemeente ervoor om in het ontwerp 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie' op de gronden die binnen het plangebied zijn gelegen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)' op te nemen. Dit ter bescherming van de niet-gebouwde objecten. Hieronder vallen werken of werkzaamheden geen bouwwerk zijnde.

Plangebied en Conclusie

Onderhavig plan heeft betrekking op twee samenhangende ontwikkelingen binnen het plangebied. Enerzijds wordt de bestaande bedrijfswoning op nummer 83a aangeduid als 'plattelandswoning'. Dit leidt niet tot een tastbare wijziging van de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en tast deze ook niet verder aan. Daarnaast is het door het opleggen van deze aanduiding op de planologisch aanwezige agrarische bedrijfswoning mogelijk om de 'Cornelishoeve', eventueel met zomerhuis, ter plaatse (gedeeltelijk) te herbouwen en in gebruik te nemen. Zoals hierboven reeds is aangegeven verkeerd de 'Cornelishoeve' inclusief het zomerhuis in ruïneuze staat, waardoor momenteel weinig van de hierboven weergegeven waarden nog zichtbaar zijn. Met de (gedeeltelijke) herbouw van de boerderij, inclusief danwel exclusief zomerhuis, kunnen veelal de waarde voor bouwkunst die deze boerderij in het verleden kenmerkte teruggebracht worden en daarmee het ensemble van de Ridderbuurt verder versterken. In de beeldkwaliteitsparagraaf (paragraaf 2.4) wordt beschreven op welke wijze rekening wordt gehouden met de betreffende cultuurhistorische waarden ter plaatse om de nu in ruïneuze staat verkerende boerderij veelal met deze specifieke waarden terug te laten komen in het landschap.

²⁰ Cultuurhistorische waarde: ++
Betekeniswaarde: +
Gaafheid: ++
Zeldzaamheid: +
Dichtheid: +

Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden, maar biedt juist mogelijkheden om deze terug te laten komen en te versterken.

5.10 NATUUR

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Dit gebied is gelegen op een afstand van ruim 5 km ten oosten van het plangebied.

Onderhavig plan maakt de realisatie en het gebruik van één extra woning mogelijk bovenop de bestaande vigerende agrarische activiteiten ter plaatse en de aanwezige en in gebruik zijnde woning. Dit houdt in dat voor onderhavig plan rekening dient te worden gehouden met de sloopfase (tijdelijk: mobiele werktuigen en transport), aanlegfase (tijdelijk: mobiele werktuigen en transport) en gebruiksfase (permanent: extra verkeersaantrekkende werking en stikstofrelevante bronnen zoals verwarmingsinstallaties) van de nieuwe woning.

De handreiking 'Woningbouw en AERIUS' heeft het Rijk beschikbaar gesteld om initiatiefnemers, gemeenten en provincies te helpen om de stikstofdepositie van woningbouwprojecten in kaart te brengen. Uit de tabel 'Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied' in deze handreiking blijkt dat bij de nieuwbouw van maximaal 50 woningen binnen een afstand van 5 tot 6 km tot een Natura 2000-gebied de stikstofdepositie van de gebruiksfase op zo'n gebied 0,00 mol/ha/jaar bedraagt en voor de aanlegfase 0,01 mol/ha/jaar. In onderhavige situatie wordt maximaal slechts één extra woning mogelijk gemaakt die geheel gasloos en haardloos wordt gerealiseerd. Tijdens de sloopfase, aanlegfase en gebruiksfase wordt stikstofdioxide (NOX) geëmitteerd op Natura 2000-gebieden. Op basis van de tabel in bovengenoemde handreiking is het zeer aannemelijk dat onderhavig plan niet leidt tot een depositietoename boven de 0,00 mol/ha/jaar. Ter plaatse worden in plaats van maximaal 50 woningen ten hoogste één nieuwe woningen gerealiseerd. Het uitvoeren van een AERIUS berekening leidt niet tot een andere conclusie. Tijdens de gebruiksfase neemt de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet toe ten opzichte van de huidige (referentie)situatie. Het plan leidt niet tot een bijdrage boven de 0,00 mol/ha/jaar. Onderhavig plan heeft geen significant effect op Natura 2000 – gebieden. Een passende beoordeling kan achterwege blijven.

Het plangebied ligt verder buiten het Natuur- Netwerk Nederland.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Om een indicatie te krijgen van de effecten die de sloop- en bouwwerkzaamheden hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied, is reeds in 2018 een algehele quickscan flora en fauna voor het totale plangebied verricht in het kader van de oprichting van de schapenhouderij ter plaatse. De rapportage, d.d. 12 oktober 2018 versie 2, is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna volgt de conclusie.

Het plan betreft de sloop van een in verval geraakte boerderij en de oprichting van een nieuwe woning ter plaatse. Dit gaat gepaard met de omzetting van de bestaande agrarische bedrijfswoning ter plaatse in een 'plattelandswoning'. Hierdoor is geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden te verwachten.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Voor aanvang van de werkzaamheden, dient derhalve geen aanvullende onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige soorten. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen ingreep binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven of aangetast zullen worden, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

6

Juridische en bestuurlijke aspecten

6.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de bestaande situatie en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied juridisch zijn vertaald.

Het juridische deel van een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels.

De regels bevatten regels voor het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch gezien ook geen deel uit van het bestemmingsplan maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 OPBOUW VAN DE REGELS

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met een of meer artikelen:

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels'

Dit hoofdstuk bevat de begripsbepalingen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2). De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde opgesomd en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels'

In dit hoofdstuk zijn de op onderhavig plangebied betrekking zijnde bestemmingen en dubbelbestemmingen verwerkt. Elk artikel heeft een vaste opbouw. Eerst wordt een bestemmingsomschrijving gegeven, vervolgens de bouwregels, gebruiksregels, eventuele nadere eisen en eventuele mogelijkheden voor afwijking van de bouwregels danwel gebruiksregels. In een aantal artikelen is als laatste een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden als eis opgelegd.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

Dit hoofdstuk bevat regels die algemeen gelden en die vanwege de algemeenheid gegroepeerd zijn.

Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels'

In dit hoofdstuk worden de overgangsbepalingen en de slotregels van het bestemmingsplan behandeld. Deze zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels'

Artikel 1 Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Er is aangesloten bij de landelijke standaard begripsbepalingen, die zijn voorgeschreven danwel die voortvloeien uit de jurisprudentie. Voor het overige is aangesloten bij de in de gemeente gebruikelijke definities danwel zijn toegesneden op de specifieke situatie.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in de overeenstemming is met de regels.

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels'

Artikel 3 Agrarisch met waarden – landschap 1 (Polder Vierambacht)

- De verzamelbestemming is akkerbouw, weidebouw, vollegrondstuinbouw en melkveehouderij. Karakteristieken zijn bestaande sloten- en verkavelingspatroon, openheid van het landschap, zichtlijnen vanuit het lint op het achterland.
- Medebestemming: onder meer agrarische bedrijven en woningen. Binnen het plangebied zijn woningen toegestaan in zowel de vorm van één agrarische bedrijfswoning als één plattelandswoning. Waarvan de laatste enkel ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning'. Binnen het plangebied zijn verder tuinen en erven behorende bij het agrarische bedrijf als bij de woningen toegestaan. Voorts is maximaal 100 m² per bouwvlak binnen bestaande gebouwen toegestaan voor gebruik als verbrede landbouw, welzijn, zorg en gezondheid, kleinschalige recreatieve voorzieningen of ondersteunende horeca, mits dit van nevensgeschikte omvang is.
- Op basis van de specifieke gebruiksbepaling is opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan, zoals aangegeven op bijlage 1 Inventarisatiekaart en bijbehorende Verklaring inventarisatiekaart, niet mag worden gewijzigd ten behoeve van ander gebruik binnen deze bestemming.
- Afwijkingen onder voorwaarden van de bouwregels is toegestaan voor het vergroten van de agrarische woning voor de rustende boer, inwonende ouders of mantelzorg waarbij sprake is van een familieband.
- Er zijn onder voorwaarden afwijkingen ten behoeve van het gebruik toegestaan: medegebruik groter dan 100 m², wonen (indien is komen vast te staan dat agrarisch bedrijf wordt beëindigd).

Artikel 4 Waarde – Archeologie 3

De gronden binnen deze dubbelbestemming betreffen een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Wanneer er binnen deze gronden over een oppervlak van meer dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld wordt 'geroerd' in de grond, dan is er archeologisch onderzoek nodig. Bij ingrepen kleiner dan 100 m² en minder diep dan 0,3 meter is geen onderzoek noodzakelijk.

Artikel 5, 6 en 7 Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken/ Ensembles/ Uitvoeren werk(zaamheden)

Deze artikelen bevatten de afzonderlijke dubbelbestemmingen 'Waarde Cultuurhistorie'. Met deze dubbelbestemmingen worden ruimtelijke relevante cultuurhistorische belangen veilig gesteld die niet of onvoldoende met de onderliggende bestemmingen worden gewaarborgd. Er is gekozen om deze dubbelbestemmingen afzonderlijk van elkaar te specificeren om elk niveau afzonderlijk van elkaar te kunnen benoemen.

Artikel 8 Waterstaat – waterkering

Ter plaatse van een gedeelte van het plangebied geldt tevens een waterkerende functie. Hieraan is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering gegeven. Voor deze gebieden gelden aanvullende op de bepalingen in dit bestemmingsplan, ook de regels van de Keur. Bij activiteiten die van invloed kunnen zijn op de waterkering of waterpeil (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen en beplanting), dient bij het Hoogheemraadschap van Rijnland een keurvergunning aangevraagd te worden.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Deze regel zorgt ervoor dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze anti-dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen met betrekking tot bouwen binnen een afstand van 5 meter van de als 'Water' bestemde gronden en de mogelijkheid om hiervan af te wijken.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven wat wordt verstaan onder strijdig gebruik, zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om expliciet duidelijk te maken dat vestiging van een seksinrichting, in welke vorm dan ook, horeca in de vorm van discotheken en bar-dancings en bedrijfsmatige opslag van vuurwerk niet is toegestaan in dit plangebied, is bepaald dat deze activiteiten altijd als een strijdig gebruik wordt aangemerkt en als zodanig verboden is

Daarnaast zijn in dit artikel specifieke gebruiksregels opgenomen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Op basis van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied met een omgevingsvergunning af te wijken van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard, zoals het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 15%.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel is een regeling opgenomen om nadere eisen te stellen aan de situering, de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van gebouwen en andere bouwwerken en

voorzieningen. Daarnaast is in dit artikel een regeling opgenomen met betrekking tot het verplicht voorzien in 'voldoende parkeergelegenheid' bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wat onder 'voldoende parkeergelegenheid' wordt verstaan is weergegeven in dit artikel én in artikel 1 van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels'

Artikel 14 en 15 Overgangsrecht

Het overgangsrecht betreft zowel het overgangsrecht ten aanzien van gebruik als van bouwen. In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van inwerkingtreding van dit plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het plan.

Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van inwerkingtreding van dit plan plaatsvindt mag -hoewel het afwijkt van het plan- worden gecontinueerd. Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Artikel 16 Slotregel

In dit artikel is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan dienen te worden aangehaald.

7

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

Grondexploitatiewet

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is tevens de Grondexploitatiewet in werking getreden. De Grondexploitatiewet is van toepassing als een bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch faciliteren van een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) dient de gemeenteraad bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Het doel van een exploitatieplan is om bijkomende kosten te verhalen op ontwikkelaars in het plangebied. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan in bepaalde omstandigheden besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Een van die omstandigheden is indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer / ontwikkelende partij is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is vastgelegd. Het plan wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

8

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 ALGEMEEN

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan zijn besproken met belanghebbenden.

8.2 VOOROVERLEG

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Veiligheidsregio Hollands Midden

1. Provincie Zuid – Holland

Provincie is akkoord met het plan.

2. Hoogheemraadschap van Rijnland

In het plan is het bouwen in de regionale waterkering niet voldoende beschreven. Rijnland zal eisen dat de gebouwen met de fundering buiten het profiel van vrije ruimte blijft. Het profiel van vrije ruimte is te vinden op: Legger regionale keringen (rijnland.net) De aanvrager moet, met het maken van dwarsprofielen, aantonen dat de kering niet negatief wordt beïnvloed. Dit is een eis voor het verlenen van een watervergunning. Dit kan effect hebben op de bouwhoogte. Per definitie is het voor de beoordeling van het Hoogheemraadschap nodig om in aanmerking te komen voor een watervergunning om dwarsprofielen van de woning (en fundering) t.o.v. de ligging van de waterkering aan te leveren bij de vergunningaanvraag.

Op d.d. 17 mei 2022 heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap en de gemeente. In dit overleg is geconcludeerd dat het waterschap akkoord gaat met het bouwplan wanneer:

- De fundering van de nieuwbouw het profiel van vrije ruimte niet doorsnijdt. Het boren van heipalen door het profiel van vrije ruimte is geen probleem;
- Geen nieuwbouw plaatsvindt op de kruin. Herstellen van bestaande bebouwing die op de kruin is gelegen is geen probleem.

Afgesproken is om separaat aan de ontwerpfase van onderhavig bestemmingsplan, een Watervergunning aan te vragen bij het waterschap. Dit zodat voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan uitsluitel bestaat over de uiteindelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan op basis van het aspect water. Als onderdeel van de aanvraag zijn gemaaktvoerde tekeningen van de dwarsprofielen toegevoegd. Op 23 november 2022 is een besluit genomen op de watervergunning, waarmee Hoogheemraadschap van Rijnland toestemming verleend voor het bouwen van een boerderij met zomerhuisje en het plaatsen van heipalen onder een bestaande fundering in kernzone van de regionale waterkering.

Op basis van aannames is t.b.v. de watervergunningaanvraag de ligging van de bestaande fundering t.o.v. NAP bepaald. Daarnaast is op basis van de kaarten van het waterschap het gemiddelde peil ter plaatse op ca. 1.950 m – NAP gelegen. Als basis voor de nieuwe fundering hebben wij de bovenzijde van de bestaande fundering aangehouden (onderkant nieuwe fundering is bovenkant bestaande fundering). De exacte hoogte van de bestaande fundering t.o.v. NAP zal in het werk bepaald moeten worden bij de sloopwerken/opruimwerken van de huidige woning. Is deze hoger gelegen dan waarvan wij uit zijn gegaan bij de watervergunningaanvraag dan werkt dit enkel positief op het waterschapsbeleid (ligging t.o.v. het profiel van vrije ruimte), maar betekent dit automatisch dat de boerderij hoger komt te liggen t.o.v. NAP dan waarvan met aannames is uitgegaan. Uitgaande van een normaal bouw pakket²¹ is het reëel om voor de te herbouwen 'Cornelishoeve' inclusief zomerhuisje uit te gaan van peil, waarbij de hoogte van de bovenkant van de afgewerkte vloer van de hoofdtoegang op de eerste bouwlaag bij voltooiing van de bouw, niet hoger wordt dan 1,10 – NAP. Blijkt nu in werkelijkheid de bestaande fundering hoger te zijn gelegen dan waar bij aannames van uit is gegaan en daarmee peil alsnog van het nieuwe bepaalde peil afgeweken dient te worden dan is hiervoor in artikel 12.1 onder b van de algemene afwijkingsregels een afwijkingsbevoegdheid voor opgenomen waarmee van de maximale hoogte van 1,10 – NAP afgeweken kan worden en het plan alsnog uitvoerbaar is. Om het profiel van vrije ruimte niet te doorsnijden wordt de woning en het zomerhuisje omhoog gebracht en het maaiveld aangevuld. Dit heeft effect op de regels van onderhavig bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan wordt 'peil' als volgt gedefinieerd:

peil

- a. *voor de agrarische bedrijfswoning: de hoogte van de bovenkant van de afgewerkte vloer van de hoofdtoegang op de eerste bouwlaag bij voltooiing van de bouw, waarbij deze niet hoger mag zijn dan de hoogte 1,10 -NAP komt te liggen;*
- b. *in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.*

De goothoogte en bouwhoogte wordt in onderhavig bestemmingsplan (artikel 2 Wijze van meten) gemeten vanaf peil. Omdat peil in deze situatie voor de agrarische bedrijfswoning: de hoogte van de afgewerkte vloer van de hoofdtoegang op de eerste bouwlaag bij voltooiing van de bouw, en deze niet hoger dan 1,10 – NAP komt te liggen, hoeven hiervoor de goothoogte en bouwhoogte van de bedrijfswoning niet gewijzigd te worden.

3. Veiligheidsregio Hollands Midden

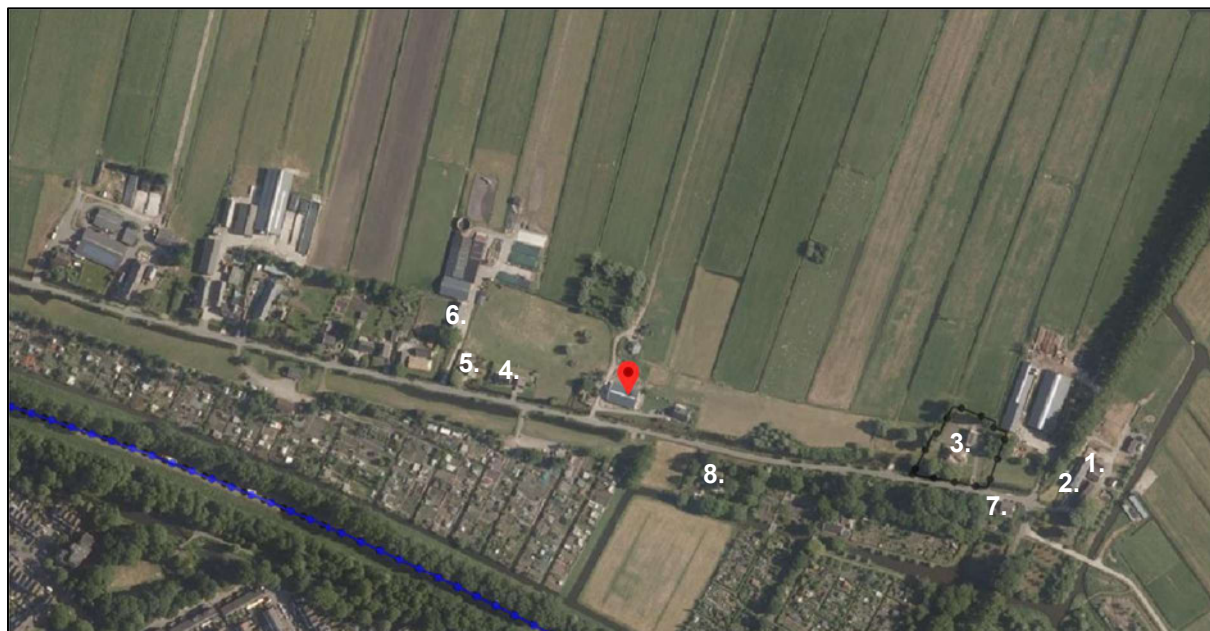
Voor het bestemmingsplanadvies zijn er geen bezwaren. De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. Geadviseerd wordt om de overschrijding niet te accepteren. Maatregelen om de opkomsttijd te verlagen zijn niet haalbaar. Het is daarom effectiever om in alle verblijfsruimtes (woonkamer, slaapkamer, etc.) rookmelders te plaatsen zodat men niet/ minder afhankelijk is van de brandweer. Het is een advies, maar beperkt de bestemmingsplanprocedure of vergunningaanvraag niet. Deze reactie van de Veiligheidsregio zorgt m.i. niet voor een beperking van de plannen.

8.3 OMGEVINGSDIALOOG

De gemeente adviseert om de omgeving in een vroeg stadium te informeren bij ruimtelijke plannen. Initiatiefnemer heeft de omwonenden, zie onderstaande figuur, van het

²¹ Voorbeeld bestaande uit: EPS-prefab verloren kist voor de ringbalken, betonnen gewapende ringbalk (moet berekend worden), geïsoleerde betonnen vloer, cementdekvloer.

plangebied middels een één-op-één tafelgesprek in kennis gesteld van onderhavig plan (een groot gedeelte op 1 juli 2021 en het andere gedeelte op 6 juli 2021). Hieruit zijn veel positieve reacties naar voren gekomen. De verslaglegging van de omgevingsdialoog maakt in het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan, maar is rechtstreeks aan de gemeente Alphen aan den Rijn overhandigd.



	Adres:	Datum:
1	Ridderbuurt 22	01-07-2021
2	Ridderbuurt 24	01-07-2021
3	Ridderbuurt 77	01-07-2021
4	Ridderbuurt 79	01-07-2021
5	Ridderbuurt 81	01-07-2021
6	Ridderbuurt 85	01-07-2021
7	Ridderbuurt 87 (1)	06-07-2021
8	Ridderbuurt 87 (2)	06-07-2021

- Figuur 8.1: Ligging omgeving betrokken bij omgevingsdialoog, plangebied aangeduid met rode pijl

8.4 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), van 16 juni 2022, gedurende 6 weken, tot en met 28 juli 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijze ingediend.

Bijlagen

[BIJLAGE 1: Quicksan Soortenbescherming \(Exlan\)](#)

[BIJLAGE 2: Plankaart beeldkwaliteitsplan Ridderbuurt 83/83a Alphen a/d Rijn \(Exlan\)](#)

[BIJLAGE 3: Grondplan en 3D impressie mogelijk te herbouwen bedrijfswoning \(Exlan\)](#)

[BIJLAGE 4: Referentiebeelden beeldkwaliteitsplan boerderij met zomerhuisje omgeving Alphen a/d Rijn \(Exlan\)](#)

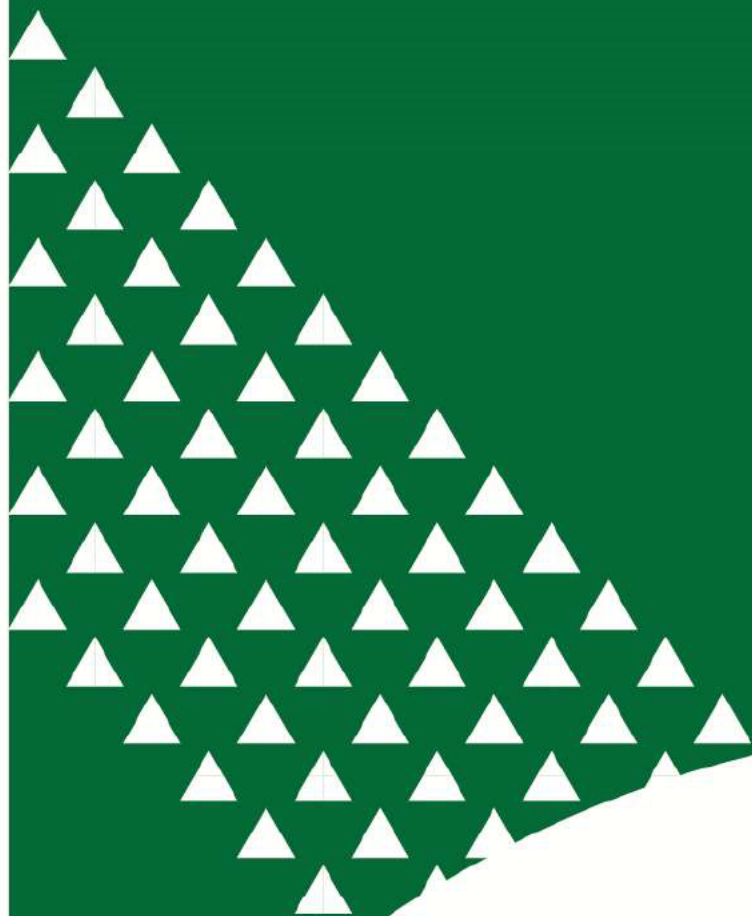
[BIJLAGE 5: Referentiebeelden materialen en groenvoorzieningen t.b.v. inplantingsplan \(Exlan\)](#)

[BIJLAGE 6: Landschappelijk inpassingsplan \(Exlan\)](#)

[BIJLAGE 7: Historisch bodemonderzoek \(Verhoeven milieu\)](#)

[BIJLAGE 8: Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap van Rijnland](#)

[BIJLAGE 9: Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Hollands Midden](#)



Agrifirm Group BV

Landgoedlaan 20, 7325 AW Apeldoorn, Nederland
Postbus 20000, 7302 HA Apeldoorn, Nederland

T 088 488 10 00
F 088 488 18 00

info@agrifirm.com
www.agrifirm.com

