

Inhoudsopgave van de toelichting

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.5 Conclusie	23
4 Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1 Milieueffectrapportage	24
4.2 Verkeer en parkeren	24
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.4 Geluid	27
4.5 Bodemkwaliteit	28
4.6 Externe veiligheid	30
4.7 Bedrijven en milieuzonering	34
4.8 Water	35
4.9 Ecologie	39
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	42
5 Juridische planbeschrijving	45
5.1 Planvorm	45
5.2 Artikelsgewijze toelichting	46
6 Uitvoerbaarheid	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.3 Handhavingsaspecten	50

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Achtermiddenweg 2a, ABO-Milieuconsult, 24 juni 2021
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Steekterweg 17-19, ABO-Milieuconsult, 29 juli 2021
- Bijlage 3 Flora- en faunaonderzoek Achtermiddenweg 2a, ABO-Milieuconsult, 14 juni 2021
- Bijlage 4 Flora- en faunaonderzoek Steekterweg 17-19, ABO-Milieuconsult, 1 juni 2021
- Bijlage 5 Archeologisch vooronderzoek Steekterweg 17-19, RAAP, mei 2006
- Bijlage 6 Archeologisch vooronderzoek Steekterweg 17-19, RAAP, 7 september 2021
- Bijlage 7 Stikstofdepositieonderzoek, KuiperCompagnons, 6 oktober 2023
- Bijlage 8 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, KuiperCompagnons, 5 november 2021
- Bijlage 9 Adviesrapport brandveiligheid, Veiligheidsregio Hollands Midden, 26 oktober 2021
- Bijlage 10 Beeldkwaliteits- en landschapsinrichtingsplan Steekterweg 17-19,
Bloemen Architecten B.V., september 2022
- Bijlage 11 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, KuiperCompagnons, 10 februari 2023
- Bijlage 12 Nota van wijzigingen, 11 oktober 2023

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Context

Op twee locaties in het buitengebied van Aarlanderveen en Alphen aan den Rijn wordt de bebouwing van de bestaande nertsenfokkerijen gesloopt.

Achtermiddenweg 2a te Aarlanderveen

Het agrarische bedrijf aan de Achtermiddenweg 2a wordt opgeheven. De opstallen worden gesloopt en de beplanting aan weerszijden van de te slopen opstallen wordt verwijderd. Dit gebied wordt weiland. Het woonhuis zal worden omgezet van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. De noordelijke schuur bij de woning (circa 373 m²) blijft behouden.

Steekterweg 17-19 te Alphen aan den Rijn

Ook de opstallen ten zuiden van de Steekterweg 17-19 zullen worden gesloopt. Op deze locatie bestaat de wens om, in ruil voor de sloop van de bedrijfsmatige opstallen, nieuwe woningen te bouwen. De bestaande agrarische bedrijfswoningen krijgen een woonbestemming. Een deel van de bestaande bijgebouwen (circa 62 m², 88 m², 8 m², 48 m², 22 m² en 27 m²) blijven behouden.



Afbeelding 1.1: Ligging locaties ten opzichte van elkaar

Doel

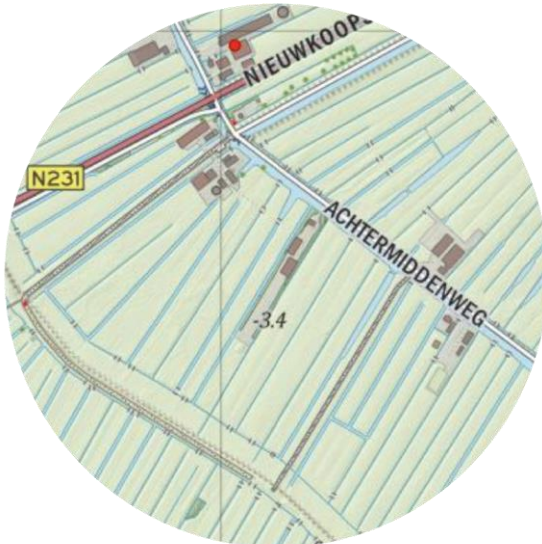
De nieuw beoogde invulling van de gebieden past niet binnen de (bouw)mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de gewijzigde opzet in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging van het plangebied

De locaties zijn gelegen in het buitengebied, aan de oostkant van Alphen aan den Rijn. Het noordelijke perceel aan de Achtermiddenweg is gelegen in een drooggemaakte polder aan de zuid- en westzijde van Aarlanderveen. Ten westen van het plangebied zijn de Bovenlanden en het Zegerplaspark gelegen, en aan de oostzijde de Nieuwkoopse plassen.

De tweede locatie is gelegen aan de Steekterweg, ten zuiden van de Oude Rijn. De Steekterweg vormt een (ontginnings)lint en heeft aan weerszijden een kenmerkend strokenlandschap. De locatie aan de Steekterweg grenst aan de oostzijde aan het parklandschap van zorglandgoed Hooge Burch.

De exacte ligging van het plangebied is weergegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. De globale ligging van de gebieden is in afbeelding 1.2 en 1.3 weergegeven.



OPENTOP



LUCHTFOTO

Afbeelding 1.2: Plangebied Achtermiddenweg 2a



OPENTOP



LUCHTFOTO

Afbeelding 1.3: Plangebied Steekterweg 17-19

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan de Achtermiddenweg geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen', vastgesteld op 11 juli 2013 door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn. In de planologische situatie is het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden – landschap 2' en kent het de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 2' en 'Waarde – Archeologie – 4'. Het noordelijk deel van het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Ter plaatse van het plangebied aan de Steekterweg geldt momenteel het bestemmingsplan 'Limes', vastgesteld op 23 april 2014. In de planologische situatie is het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden – natuur en landschap'. Het zuidelijke bouwvlak kent de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' met de bijbehorende gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone'. Daarnaast kent het plangebied momenteel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Voor beide locaties gelden daarnaast de volgende parapluplannen:

- Parapluplan Parkeren (21 september 2017)
- Parapluplan Archeologie (23 maart 2019)
- Parapluplan Cultuurhistorie (28 januari 2022)

Omdat de voorziene ontwikkeling niet past binnen de vigerende bestemmingsplannen wordt met dit bestemmingsplan een nieuw planologisch kader gemaakt.



Afbeelding 1.4: Vigerende planologische situatie Achtermiddenweg 2a (in rood de globale begrenzing)



Afbeelding 1.5: Vigerende planologische situatie Steekterweg 17-19 (rood = globale begrenzing van de bestemmingswijziging – rode stippellijn = te vervallen geurzone)

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Daarna volgt hoofdstuk 6, waarin de focus op de economische uitvoerbaarheid en de procedure ligt.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Achtermiddenweg 2a

Op het perceel aan de Achtermiddenweg staat, gescheiden door een watergang en diepe voortuin, de bedrijfswoning van de nertsenfokkerij. Het betreft een vrijstaande boerderij met private oprit en een hoge opgaande bomen en stuiken. Op het achterterrein staan twee schuren en een sterk verouderde nertsenstal.

Zicht op de boerderij en te slopen opstallen op het achterterrein



Oprit van de te behouden boerderij met de molenviergang links op de achtergrond



Afbeelding 2.1: Impressie huidige situatie Achtermiddenweg

Steekterweg 17-19

Het langgerekte perceel aan de Steekterweg 17-19 bestaat primair uit twee, tegen elkaar aangebouwde maar op zichzelf staande, woningen en meerdere opstallen op het achterterrein. Aan de westzijde van het gebouw staan twee monumentale, beschermde bomen.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing langs de Steekterweg (2^e1-kapwoning)



Zicht op voormalige nertsenfokkerij (loodsen)



Afbeelding 2.2: Impressie huidige situatie Steekterweg

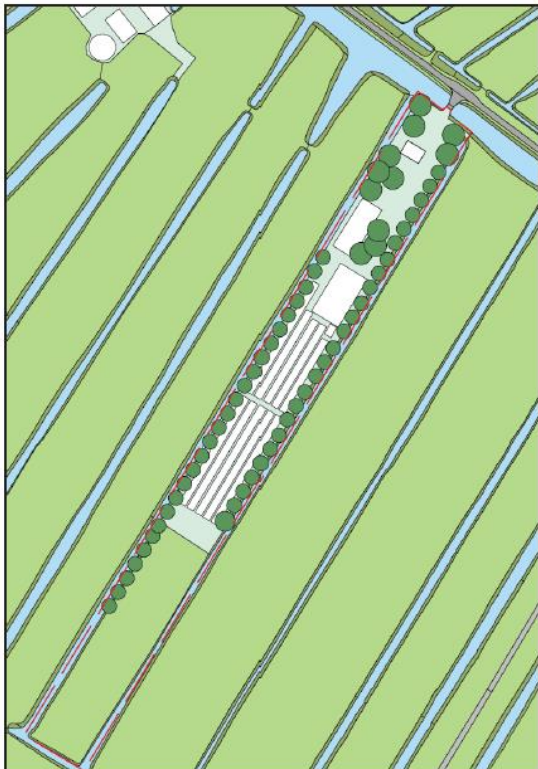
2.2 Toekomstige situatie

Achtermiddenweg 2a

Het voornemen is om de opstallen op het achterterrein te slopen. De bedrijfswoning én aangrenzende schuur langs de Achtermiddenweg blijven behouden. De opgaande beplanting (boomsingels) langs de zuidelijke schuur en de nertsenstallen zullen grotendeels worden verwijderd. Met dit landschapsherstel wordt ingespeeld op de bijzondere kwaliteiten van deze locatie als cultuurhistorisch kroonjuweel, weidevogelgebied en op de historische molens-met-windvang in de omgeving. De bedrijfswoning en bijbehorende noordelijke schuur (circa 373 m²) wordt middels dit bestemmingsplan omgezet naar een burgerwoning.

Op de locatie worden bewust geen woningen teruggebouwd. De omgeving leent zich niet voor nieuwbouw in de open polder. Door de opstallen te slopen en de gronden ‘terug te geven’ aan het landschap, wordt bijgedragen aan de openheid en de kwaliteiten zoals beschreven in het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarbij kunnen de woningen op de zuidelijk gelegen locatie aan de Steekterweg ruimtelijk kwalitatief beter worden ingepast.

bestaand



Afbeelding 2.3: Huidige situatie Achtermiddenweg

Steekterweg 17-19

Het voornemen is om de verouderde nertsenstallen op het achterterrein te slopen en het boerderijensemble langs de Steekterweg om te zetten van 2 bedrijfswoningen naar 2 burgerwoningen. Dit ensemble inclusief beplanting blijft volledig in tact. Ook een deel van de bestaande bijgebouwen (circa 62 m², 88 m², 8 m², 48 m², 22 m² en 27 m²) blijven behouden. De ontsluitingsweg aan de Steekterweg blijft ongewijzigd, en wordt doorgetrokken in de lengterichting van de kavel.

Op het achterterrein worden de bestaande nertsenstallen gesloopt. De huidige bosrand van het zorglandgoed 'de Hooge Burch' wordt doorgetrokken in westelijke richting. Binnen dit nieuwe stuk bos worden 5 boskavels aangelegd. De kavels hebben een royale oppervlakte van elk ca. 1500 m² en zijn bereikbaar via de doorgetrokken ontsluitingsweg.

Voor de ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld, dat is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting.



Afbeelding 2.4: Huidige en toekomstige situatie Steekterweg

Inrichting

Op de kavels wordt voorzien in een zogenoemde 'bouwenvelop'. Binnen deze envelop mogen onder specifieke voorwaarden 5 vrijstaande woningen - bosrandvilla's - worden gebouwd. Er geldt een aanleg- en instandhoudingsplicht van minimaal 25% aan bosschages op de totale oppervlakte van de kavel. Ook dienen de toekomstige woningen minimaal 10 meter uit de randen van het gebied, minimaal 5 meter uit de voorste perceelsgrens en 3 meter uit de bosschages te worden gebouwd. De overige ruimte vormt het bouwvlak en kan voor een gedeelte worden bebouwd. De oppervlaktes van de bouwvlakken variëren van 200 tot 350 m².

Door middel van deze maatvoering en inrichtingseisen worden aantrekkelijke, terugliggende boskamers gerealiseerd. Vanuit de woningen is er uitzicht over het strokenlandschap. Vanuit de polder ziet met een compositie van 5 volumes in het bos. De woningen worden daarbij uitgevoerd in 1 laag met (oplopende) kap. De goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 4,5 en 9 à 10 meter, waarmee de inhoud van de woningen neerkomt op maximaal 750 m³.

De woningen worden uitgevoerd met natuurlijke en duurzame materialen. De basisopbouw is aarde, hout en reflecterende wolken in grote vlakken glas op de gevel. De woningen krijgen een 'zwevend karakter' in de bosrijke omgeving. Grote vlakken verharding worden vermeden. Er overheerst een beschut gevoel, onderbroken door lange zichtlijnen op de polder.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is er één rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt op nationaal niveau de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de strategische ruimtelijke delen van het verkeers- en vervoerplan, het nationale waterplan, de natuurnuvisie en het milieubeleidsplan. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de NOVI als nationale visie onder de Omgevingswet.

Toetsing

Voorliggend projectgebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Het SVIR (beleid) is opgegaan in de NOVI. De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitgewerkt in regelgeving op basis van het beleid dat in de NOVI staat.

Toetsing

Binnen het plangebied komen geen nationale ruimtelijke belangen voor. Het Barro vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

Nieuwe ladder Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat 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 omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Het plan voorziet in drie woonbestemmingen ter plaatse van bestaande (bedrijfs)woningen en vijf nieuwe woningen. De ontwikkeling wordt daarmee niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 1 april 2019 is de geconsolideerde Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. De Omgevingsvisie maakt deel uit van het nieuwe Omgevingsbeleid, waarin de provincie voorsorteert op de Omgevingswet. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Ten opzichte van de Visie ruimte en mobiliteit (die van toepassing was tot 1 april 2019) is het beleid alleen redactioneel gewijzigd. De beleidsinhoud in het nieuwe Omgevingsbeleid is niet veranderd.

Voor de onderhavige locatie zijn vooral de volgende thema's uit de omgevingsvisie relevant:

1. Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

2. Energietransitie in de gebouwde omgeving

De provincie wil de transitie naar een energie-efficiënte samenleving bevorderen, zodat op termijn duurzaam en CO₂-neutraal wordt voorzien in de energiebehoefte. Bestaande bebouwing wordt gereed gemaakt voor de energietransitie. Middelen die hiervoor ingezet kunnen worden zijn: isoleren, aansluiten op een warmtenetwerk, cascaderen van lokale warmte, co-siting (bijeenbrengen en plannen van bedrijven met aansluitende warmtebehoefte) en efficiënter gebruik van energie. De provincie is een groot voorstander van aardgasloze wijken, zowel bij nieuwbouw als renovatie. De provincie wil nieuwbouw (woningen én overige gebouwen) hoort energieneutraal of energie leverend te worden uitgevoerd.

3. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien. De bijzondere kwaliteiten van het landschap wordt beschermd, ook om de groenbeleving van inwoners, recreanten en toeristen te verbeteren. Natuur, cultureel erfgoed en monumenten worden benut om het landschap aantrekkelijk te maken en te houden. Daarbij wil de provincie de biodiversiteit vergroten, natuurinclusieve landbouw geven we de ruimte. Dit draagt bij aan een fijnmazig natuurnatuurnetwerk. Ook wordt ingezet op diervriendelijke veehouderij. Deze inzet richt zich niet enkel op het landelijk gebied. Aantrekkelijke

landschappen reiken tot in de stad en het stedelijk gebied reikt tot in de landschappen. De provincie streeft naar een zachte overgang van het stedelijk- naar het landelijk gebied, waarbij kwaliteit centraal staat.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft als primaire doelstelling het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Dit wil men onder andere realiseren door middel van het slopen van voormalige agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijfsgebouwen, kassen en boom- en sierteeltgebieden. In ruil voor het definitief en substantieel slopen van de bedrijfsgebouwen en/ of het verwijderen van boom- en sierteeltgebieden kunnen op passende locaties één of meer burgerwoningen (ook wel compensatiewoningen genoemd) worden gebouwd. Er is weliswaar sprake van herontwikkeling van buitenstedelijke locaties, maar de landschappelijke inpassing van beide locaties wordt sterk verbeterd. Daarnaast zullen de nieuwe woningen energieneutraal worden gebouwd.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is samen met de Omgevingsvisie op 1 april 2019 in werking getreden. De verordening bevat juridische doorwerking van het visiedeel van het Omgevingsbeleid en bevat regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Op grond van de Omgevingsverordening zijn voor de onderhavige ontwikkeling het volgende artikel van toepassing.

Artikel 6.9 lid 1 - Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Kwaliteitskaarten

Hierna worden de richtpunten behandeld die van toepassing zijn op de zuidelijke locatie, Steekterweg 17-19, waar de bouw van nieuwe woningen zal plaatsvinden. Ook de kwaliteit van het noordelijke perceel, gelegen binnen een kroonjuweel, wordt kort beschouwd.

Laag van de stedelijke occupatie

Om de bebouwde ruimte beter te laten benutten heeft de provincie het bestaand stads- en dorpsgebied en de linten in het buitengebied aangegeven en gesteld dat, in beginsel, hierbinnen de verstedelijking dient plaats te vinden.

Het plangebied is gelegen aan een vrij dicht bebouwd lint tussen Alphen aan den Rijn en Zwammerdam. Het voornemen om de voormalige bedrijfslocatie aan de Steekterweg te herontwikkelen naar woningbouw sluit aan bij aan de provinciale ambities met betrekking tot de bebouwde ruimte en ondersteunt de rode draden 'beter benutten en opwaarderen van wat er is' en 'vergroten van de agglomeratiekracht'. Op de laag van de stedelijke occupatie zijn verder geen specifieke richtpunten benoemd voor de planlocatie.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in het veenlandschap van het Groene Hart. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Haaks daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. In het veenlandschap zet de provincie in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. Ook maakt het plangebied onderdeel uit van een rivierdijk en een lint. Met de realisatie van 5 vrijstaande woningen op de bestaande kavel wordt aangesloten op het kenmerkende verkavelingspatroon waarbij de woningen haaks ten opzichte van de rivier en het lint worden gesitueerd.

De woning en monumentale bomen aan het lint blijven ongemoeid. De totale bebouwing in het plangebied neemt af ten opzichte van de huidige situatie en er wordt een groene bosrand ontwikkeld, aansluitend op het bestaande naastgelegen natuurgebied. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de karakteristiek van het veenlandschap, rivierdijken en linten.

Laag van de ondergrond

Het plangebied ligt binnen het 'rivierdeltacomplex' met 'rivierklei en veen'. Binnen deze laag is voornamelijk het aspect 'water als structuurdrager' van belang. Ook natuurwaarden hangen nauw samen met de kwaliteit en kwantiteit van water. Richtpunten bij ontwikkelingen richten zich op versterking, samenhang, zichtbaarheid en toegankelijkheid van het water(systeem). Ook dienen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand te worden gehouden. Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Met de voorgenomen ontwikkeling maakt de bestaande bedrijfsbebouwing in de polder plaats voor 5 vrijstaande woningen. Er vindt geen aantasting van het lint plaats en er wordt, naast de woningen, een groot aandeel bebouwing toegevoegd. Ten opzichte van de huidige situatie, waarin enkel zicht is op bedrijfsopstallen, is dit een verbetering die ten goede komt aan de uitstraling van de fysieke leefomgeving. De planlocatie is niet direct gelegen aan de Oude Rijn, waardoor hier geen afbreuk aan wordt gedaan. Ook beide boerderijen en het profiel van de aangrenzende linten blijft behouden.

Laag van de beleving

- Natuurgebied: Natuurgebieden in Zuid-Holland zijn te onderscheiden naar hun ligging: een samenhangend netwerk van unieke natuurlandschappen dat toegankelijk en beleefbaar is. Direct ten oosten van het plangebied is een natuurgebied aangemerkt. Het betreft de bosrand van het naastgelegen landgoed Hoge Burch. De gronden maken onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er zijn in de kwaliteitskaart twee richtpunten opgenomen voor deze natuurgebieden. Ontwikkelingen behouden of herstellen de wezenlijke natuurkenmerken en waarden van een gebied. Daarnaast moet toegankelijkheid en gebruik in evenwicht zijn met de ecologische draagkracht ter plaatse. In het plan wordt een duidelijke relatie gelegd met de

cultuurhistorische waarde in het gebied door routing van en naar Zwammerdam en het landgoed en een uitzichtpunt over de polder.

- Romeinse Limes: Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken. De Limes kan bijvoorbeeld gebruikt worden als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze zone, waar mogelijk door een koppeling te leggen met (nieuwe) recreatieve routes.
- Kroonjuweel Aarlanderveen en molenviergang: Het gebied van de molenviergang Aarlanderveen is een karakteristiek voorbeeld van een lintdorp op oude bovenlanden, omgeven door droogmakerijen. Het hoogteverschil hiertussen is markant. Het cultuurhistorisch waardevolle lintdorp Aarlanderveen, een oorspronkelijk in het midden van het veengebied aangelegde ontginningsas, bleef gespaard toen het omringende veen werd vergraven. Onderdeel van de ruimtelijke eenheid is de molenviergang die de droogmakerij bemaalt.
De provinciale richtpunten beogen de herkenbaarheid en samenhang van de open droogmakerijen, dijken, bebouwingslint Aarlanderveen, molenviergang en omgeving dient te waarborgen. Het contrast tussen bovenland en droogmakerijen dient behouden te blijven dan wel versterkt te worden. De verwijdering van de opstallen aan de Achtermiddenweg 2a sluit aan op deze richtpunten.

Gebiedsprofielen

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor Gouwe Wiericke op 16 december 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Het gebiedsprofiel vormt de gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied.

De noordelijke locatie, waar opstallen zullen verdwijnen, is gelegen in de droogmakerij bij Aarlanderveen, de Zuid- en noordeinderpolder. Deze locatie valt onder gebiedsprofiel Hollandse Plassen. Het Hollands Plassengebied is gelegen in het noordwesten van het Groene Hart tussen binnenduinrand, Oude Rijn, Meije, Kromme Mijdsrecht en de Haarlemmermeerpolder. Van grote betekenis voor dit typisch Hollands open landschap is de ontginning van de veenbodem en het daaraan gekoppelde watersysteem. De plassen, weilanden, droogmakerijen en zelfs de dorpen hebben hun verschijningsvorm te danken aan het (al dan niet afgegraven) veen. Het Hollands Plassengebied heeft een 'luw' karakter ten opzichte van de haar omringende stedelijke omgeving.

De droogmakerijen met veen in de ondergrond zijn droogmakerijen van veenplassen waar het veen niet geheel was afgegraven en waar nog veen in de ondergrond aanwezig is. Het veen in de ondergrond maakt dat deze droogmakerijen waterrijker zijn, vaak wat kleinschaliger (met name de kavelmaat) en de bodem minder draagkrachtig is. Deze droogmakerijen bestaan veelal uit open grasland en zijn vaak waardevol als weidevogelgebied. De drooggemaakte Polder Westzijde Aarlanderveen met molenviergang lijkt op de omliggende veenweidegebieden doordat kavelgrootte en richting is overgenomen. De molenviergang maalt, nog altijd puur op windkracht, de polder droog.

De ontwikkeling voorziet in de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing aan de Achtermiddenweg, centraal gelegen in de Droogmakerij. Er wordt geen nieuwe bebouwing teruggebouwd. Hiermee krijgt het gebied meer kenmerkende openheid en kwaliteit terug. De bestaande groene omlijsting van het perceel blijft daarbij behouden.

Het plangebied aan de Steekterweg, waar woningbouw zal plaatsvinden, is gelegen in het polderlandschap ten zuiden van de Oude Rijn, Polder Steekt. De locatie is onderdeel van de Romeinse Limes en gelegen binnen het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. Gouwe Wiericke heeft een rijk palet aan polders met ieder zijn eigen karakteristieke verkavelingspatroon. Kenmerkend voor Gouwe Wiericke is het samenspel tussen het oorspronkelijke ontginningspatroon en de vervening die onder andere tot het ontstaan van de Reeuwijkse Plassen hebben geleid. De relevante ambities van het gebiedsprofiel

richten zich onder andere op het koesteren van de heldere begrenzing van de droogmakerijen en het zichtbaar houden van hoogteverschillen. Ook dienen toekomstige ontwikkelingen een bijdrage te leveren aan een duurzame waterhuishouding en de openheid en typerende opbouw van het gebied. Voor de locatie ten zuiden van de Steekterweg is het behoud van de gevarieerde opbouw van de bebouwing langs de Oude Rijn en de panorama's vanaf de A12, N11 en de spoorlijnen relevant. Tot slot is een bijdrage aan versterking van de recreatieve mogelijkheden gewenst ten behoeve van landschapsbeleving.

De landschappelijke dynamiek aan de Steekterweg 17-19 wordt verbeterd, omdat de nertsenfokkerij verdwijnt en de bijbehorende opstallen worden gesloopt. In de plaats hiervan worden woningen gebouwd die landschappelijk worden ingepast in aansluiting op het naastgelegen landgoed 'de Hooge Burch'. Verrommeld grondgebruik wordt tegengegaan en de rand van het gebied landgoed wordt hersteld. Deze ontwikkeling in het veenlandschap draagt tevens zorg voor behoud van het veen, herstel van kenmerkende landschapselementen en heeft door de ligging op bestaande oeverwal geen negatief effect op de bodemdaling. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit krijgen een kwaliteitsimpuls en bestaande doorzichten om het gebied blijven behouden.

3.2.3 Programma Ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie. Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het Programma Ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De 'Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020' (hierna: de structuurvisie) is op 25 juni 2009 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland en vormt het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in deze regio worden hieraan getoetst. De eerste partiële herziening is vastgesteld op 28 maart 2012.

De Holland Rijnland-gemeenten willen een aantrekkelijke regio, waar je niet alleen plezierig werkt en woont, maar ook prettig kunt recreëren. Ook moet Holland Rijnland goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto. Verder wil de regio zich onderscheiden in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering daarvan. Onder andere door de toegevoegde waarde op het gebied van landschap, wonen en economie. In het bijzonder voor economische sectoren als Greenport, Bio Sciences en ruimtevaarttechnologie.

De visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
6. Twee Speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Toetsing

Het plan bestaat uit het saneren van de nertsenfokkerij en het slopen van de huidige bedrijfsbebouwing. Met het verwijderen van de bebouwing en de verhardingen vindt een aanzienlijke kwaliteitswinst plaats voor het buitengebied. Aan de Achtermiddenweg wordt geen nieuwe bebouwing teruggebouwd. Hiermee krijgt het gebied meer kenmerkende openheid en kwaliteit terug. Ook wordt verrommeling tegen gegaan. Aan de Steekterweg worden vijf nieuwe woningen gebouwd die landschappelijk op een zorgvuldige wijze worden ingepast. De ruimtelijke inpassing en beeldwaliteit zijn passend bij de aanwezige landschapsstructuur. Bestaande doorzichten in het gebied blijven behouden. Het plan sluit aan op de regionale structuurvisie, waar groenblauwe kwaliteit een belangrijk speerpunt vormt.

3.3.2 Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland 2040

De Regionale omgevingsagenda (ROA) Holland Rijnland (d.d. 11 juni 2021) is een gezamenlijk product van de dertien gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen en Zoeterwoude. Met de omgevingsagenda wordt voldaan aan het verzoek van het algemeen bestuur Holland Rijnland en de gemeenteraden om te komen tot een integraal ruimtelijk afwegingskader.

Met de Regionale omgevingsagenda wordt, als gebiedsgerichte uitwerking, aangesloten bij de prioriteiten zoals geformuleerd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), de Groeiagenda Zuid-Holland. Deze omgevingsagenda staat niet op zichzelf, maar hangt nauw samen met onder meer de Regionale Strategie Mobiliteit (RSM), Regionale Energie Strategie (RES 1.0), de actualisatie van de Regionale Woonagenda en de mogelijk toekomstige Regionale Landschapsstrategie. Deze documenten worden in een later stadium vertaald naar een integraal uitvoeringsprogramma met acties, maatregelen en projecten om – aanvullend op wat al loopt – de komende jaren gezamenlijk op te pakken.

De Regionale Omgevingsagenda bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevende keuzes voor de toekomst.

De agenda bestaat uit een aantal verhaallijnen (ambities) die in elkaar overlopen en elkaar versterken:

- een sterke kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
- huisvesting;
- infrastructuur voor mobiliteit en energie;
- toekomstperspectief landschap.

Er worden onder andere kansen gezien voor: innovatieve bouwbedrijven (natuurinclusief en circulair bouwen), circulaire bedrijvigheid, uitbouwen van de distributiefunctie (e-driven) voor stadsdistributie, de greenports en de maakindustrie (zoals bij het Heineken-cluster, en rondom Flora Holland/Rijnsburg Noord). Deze economische ontwikkeling vraagt voldoende, diverse en betaalbare soorten van huisvesting en aantrekkelijke woonmilieus. De uitdaging is om diverse woonmilieus in een compacte setting te realiseren met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt. Er wordt immers gekozen voor geconcentreerde verstedelijking om het landschap te sparen.

Als vervolg op de bestaande afspraken en opgaven wordt de as Katwijk-Leiden-Alphen aan den Rijn geïntroduceerd als drager voor duurzame verstedelijking in Holland Rijnland op de langere termijn.

Toetsing

Voor voorgenomen ontwikkeling zijn met name de thema's 'huisvesting' en 'toekomstperspectief landschap' van belang. De regio biedt woningen aan voor diverse doelgroepen en uiteenlopende woonwensen, door middel van verschillende woonmilieus in zowel grote als kleinere kernen met elk een eigen identiteit en woningaanbod. De uitdaging is om diverse woonmilieus te realiseren met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt. Daar waar het binnenstedelijk niet meer

past, benut de regio de kansen die er liggen om de kwaliteit van de stadsranden te versterken via landschappelijke verstedelijking. Binnen een ecologisch raamwerk worden de functies wonen en werken gecombineerd met (nieuwe) natuur en water. Woningbouw levert zo een bijdrage aan biodiversiteit, klimaatbestendige inrichting en groene en gezonde steden. Het diverse landschap is de grote troef van de regio, omdat dit op een aantal plekken nog zo wijs is en bijzondere cultuurhistorische en ecologische waarden herbergt. Het landschap kleurt de regio en zorgt voor het aantrekkelijke leefmilieu waarin het goed wonen en werken is.

De ontwikkeling voorziet in de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing aan de Achtermiddenweg. Er wordt geen nieuwe bebouwing teruggebouwd. Hiermee krijgt het gebied meer kenmerkende openheid en kwaliteit terug. De bestaande groene omlijsting van het perceel blijft daarbij behouden. Aan de Steekterweg wordt de bestaande bedrijfsbebouwing verruild voor vrijstaande woningen in een landschappelijk ingepaste setting, aansluitend op het naastgelegen landgoed. Door de sloop-nieuwbouw constructie vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats in de polder en komt de openheid van het gebied niet onder druk te staan. Met de ontwikkeling wordt voorzien in een actuele woningbehoefte. Er wordt ingespeeld op een woonmilieu in een compacte setting met gezonde vergroening. Door het aanleggen van een recreatieve route en uitzichtpunt worden de cultuurhistorische waarden in de omgeving beter in beeld gebracht. Het initiatief past zodoende binnen de kaders van regionale omgevingsagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn 'Groene gemeente met lef'

Op 27 januari 2022 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn de 'Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met lef!' vastgesteld. In de 'omgevingsvisie' is het beleid voor water, milieu, verkeer en vervoer, duurzaamheid en sociaal-maatschappelijke aspecten gebundeld. De omgevingsvisie is een integrale en brede visie, die de langetermijnkeuzes voor de leefomgeving vastlegt en een beleidsmatige basis biedt voor de uitwerking in het omgevingsplan en eventueel een of meerdere programma('s).

De Achtermiddenweg valt in de omgevingsvisie binnen het deelgebied 'Buitengebied: Het Kroonjuweel Aarlanderveen'. (relevante) Uitgangspunten binnen dit deelgebied zijn:

- Landbouw blijft drager van het landschap, we sturen op landschappelijke kwaliteit en ecologische meerwaarde
- Bedrijfsvoering landbouwactiviteiten verder verduurzamen en zoeken naar handelingsperspectief bodemdaling (bv. vernatting/onderwaterdrainage)
- Recreatie en natuur in balans: ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen; de biodiversiteit versterken door meer ruimte, agrarisch beheer en verduurzamen activiteiten met een negatieve impact; groene en sociale initiatieven vanuit de maatschappij hier de ruimte geven.

De Steekterweg valt in de omgevingsvisie binnen het deelgebied 'Buitengebied: Oude Rijn – N11 zone'. (relevante) Uitgangspunten binnen dit deelgebied zijn:

- Naast ruimte voor verstedelijking, ook groene open ruimtes behouden
- Mix van activiteiten en kwaliteit lintstructuren - verbinding Oude Rijn
- Ruimte voor verdichting lint, kleinere woningbouw en bedrijvigheid
- Verduurzamingsopgave landbouw (o.a. stikstofreductie).

Binnen dit deelgebied worden randvoorwaarden gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit van ontwikkelingen.

Toetsing

Met het verdwijnen van de nertsenfokkerij aan de Achtermiddenweg 2a worden de gronden 'teruggegeven' aan het landschap, waarmee wordt bijgedragen aan de openheid en de kwaliteit van het gebied. Dit sluit aan bij de uitgangspunten die in de omgevingsvisie worden benoemd.

De ontwikkeling maakt 5 vrijstaande woningen mogelijk op een locatie aan de Steekterweg, wat valt onder de categorie kleinere woningbouw. Met de ontwikkeling wordt toegezien op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van de bestaande, verouderde bebouwing. De ontwikkeling draagt bij aan de kwaliteit van de lintstructuur en in het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de structuur en het open uitzicht over het strokenlandschap.

3.4.2 Ruimtelijke kwaliteit Oude Rijnzone (2006)

De Oude Rijnzone is één van de transformatiegebieden in het Groene Hart. De Stuurgroep Oude Rijnzone heeft voor dit gebied de Transformatievisie geschreven. Het programma Oude Rijnzone, één van de provinciale Integrale Ruimtelijke Projecten, is gericht op transformatie en een samenhangende en duurzame ontwikkeling van dit gebied, gericht op een verbetering van de kwaliteit. Concreet gaat het hierbij om:

- versterking van de economische vitaliteit en de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige woon- en werkmilieus;
- versterking van de groenblauwe kwaliteit (natuur, water, landschap, recreatie, cultuurhistorie): versterken visuele en functionele verbindingen Oude Rijnzone met het omliggende Groene Hart, zowel langs de Oude Rijn als in noord-zuidrelaties;
- het benutten van en het investeren in infrastructuur.

Een belangrijke richtlijn voor ontwikkelingen is dat zij geënt moeten zijn op de kenmerken van de ondergrond. In de nieuwe situatie moeten deze kenmerken doorklinken. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld de diepte en ritmiek van het landschap, onderscheid tussen oeverwallen en veengronden en aanwezigheid van kaden en landscheidingen.

Verder moeten ontwikkelingen bijdragen aan versterking van de noord-zuidrelatie en de ruimtelijke, ecologische en recreatieve relaties haaks op de rivier door lange zichtlijnen te behouden. De barrièrewerking van rivier, spoor en N11 moet waar mogelijk worden verminderd. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten trots en zelfbewust worden vormgegeven. In plaats van verscholen achter groen, moeten nieuwe ontwikkelingsdusdanig aantrekkelijk zijn dat ze de identiteit van het gebied versterken.

Groen moet worden ingezet als versterking, niet als camouflage, en gebouwen moeten duurzaam, hoogwaardig en toekomstbestendig worden ontworpen. Tot slot is het van belang om nieuwe ontwikkelingen dusdanig in te zetten dat zij de toegankelijkheid van het gebied en de omgeving versterken.

Toetsing

Op de locatie aan de Achtermiddenweg maakt agrarische bedrijfsbebouwing plaats voor openheid. Hiermee wordt de karakteristieke openheid van het gebied versterkt en worden bestaande zichtlijnen verbreed. De bestaande groene omlijsting van het perceel blijft behouden. De ontwikkeling aan de Steekterweg sluit aan op de bosrand van het bestaande landgoed 'Hooge Burch'.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd op de bestaande oeverwal van de langgerekte kavel. Bestaande zichtlijnen worden niet aangetast. De van oorsprong 'natte' delen van de polder blijven onbebouwd. Door de vijf korte onderbrekingen van de toekomstige vrijstaande woningen in de bosrand

wordt deze landscheiding benadrukt. Door een uitzichtpunt te creëren en het gebied door middel van routing te verbinden met het landgoed wordt de archeologische en landschappelijke waarde van het gebied beter beleefbaar. De nieuwe woningen blijven op minimaal 250 meter uit de zuidelijk gelegen spoorlijn, om mogelijke geluidhinder te beperken.

3.4.3 Focus Oude Rijn!, transformatievisie 2020 (2007)

Het doel van de transformatie van dit gebied het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart, waarin wonen, werken, groen en recreatie een plaats moeten krijgen. Anders dan in het open landschap van het Groene Hart kunnen in de Oude Rijnzone plaatselijk woningen en bedrijventerreinen gerealiseerd worden. Het toestaan van dergelijke ontwikkelingen is nodig om te kunnen voorzien in de behoefte van de regio en om het Groene Hart vitaal en leefbaar te houden.

Tussen Alphen en Bodegraven ligt de nadruk op het groene karakter en het behoud van de doorzichten met daarbij passende ontwikkelingen. Zwammerdam als dorp aan de rivier is in dit geheel opgenomen. In dit gebied zet de Stuurgroep in op sanering en revitalisering van de oevers van de Oude Rijn om verrommeling te verminderen en de landschappelijke kwaliteiten te herstellen. De bestaande groene kwaliteit wordt met inzet van reguliere middelen verbeterd: een voorbeeld is de regeling voor nieuwe landgoederen en de (projectmatige) toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling. Er wordt gestuurd op het revitaliseren van de bestaande, verrommelde kavels met bedrijfspanden door de vervallen bedrijfspanden te saneren en woningen er voor terug te bouwen. Naast stedenbouwkundige kwaliteit wordt ook gelet op hoe het plan de relatie met de Oude Rijn kan verbeteren. Langs de Oude Rijn geldt de indicatieve aanduiding revitalisering rivieroevers. Dit houdt een (ook in financieel opzicht) stimulerend beleid in voor de verbetering van landschappelijke, stedenbouwkundige en/of cultuurhistorische waarden, zowel voor het gebied op zichzelf als voor het Groene Hart als geheel.

Toetsing

Met de voorliggende ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de Ruimte voor Ruimteregeling zoals benoemd in de transformatievisie voor de Oude Rijn. Op de locatie aan de Achtermiddenweg is sprake van revitalisering: hier maakt agrarische bedrijfsbebouwing plaats voor onbebouwde poldergrond. Daarmee wordt de karakteristieke openheid van het gebied versterkt. De bestaande groene omlijsting van het perceel blijft behouden. De ontwikkeling aan de Steekterweg geeft invulling aan de toegestane beperkte bouw van woningen die met de sanering van de bedrijvigheid kan worden verworven. De nieuwe woningen sluiten aan op de bosrand van het bestaande landgoed Hoge Burch. Er is reeds een netwerk van routes en functies in het gebied aanwezig en langs de Steekterweg wordt al langere tijd ingezet op kwaliteitsverbetering en omzetting van bedrijfsfuncties. Daar geeft het stedenbouwkundig plan invulling aan. Bestaande zichtlijnen blijven daarbij behouden en verouderde bedrijfsbebouwing maakt plaats voor een kwalitatieve overgang van bosrand naar polder.

3.3.4 Strategische verkenning Steekterweg (2008)

In de Strategische verkenning Steekterweg worden drie sporen beschreven om het gebied te ontwikkelen. Daarbij wordt ingezet op (1) het conserveren van het bestaande en waardevolle elementen en karakter; (2) het financieren van de essentie en (3) het gebruik van particuliere initiatieven voor kwaliteitsverbetering. Bij elk spoor hoort een kaart die de ontwikkelmogelijkheden van het gebied weergeeft. Samen met de 'Structuurvisie Buitengebied' is deze nota een belangrijk instrument bij het toetsen van initiatieven (mits passend binnen het provinciaal beleid).

De ontwikkellocatie aan de Steekterweg 17-19 valt binnen Koersvariant 1, uit de studie 'Ontwikkeling Steekterweggebied 2030, strategie'. Er wordt ingezet op kleinschaligheid en verspreide verstedelijking in de vorm van een landgoedachtige setting met kleinschalige, geconcentreerde bebouwing in een zee

van groen. Deze strategie biedt enerzijds ruimte voor nieuwe woningen en kleinschalige nieuwe bedrijvigheid, maar anderzijds ook behoud van bestaande kleine bedrijven. Grotere bestaande en nieuwe bedrijven kunnen terecht op het nieuwe bedrijventerrein ten westen van het Goudse Rijkpad. Het dorp Zwammerdam blijft gescheiden van de stad: Alphen en Zwammerdam groeien naar eigen behoefte, maar moeten niet aan elkaar groeien. Het lint rond de Steekterweg blijft in tact en bestaat uit een afwisseling van woningen, kleinschalige bedrijvigheid en open, groene elementen daar tussen.

Voor de ontwikkellocatie Steekterweggebied 2030 zijn concreet de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Een min of meer fysieke scheiding tussen bebouwing van Alphen en Zwammerdam (voorkomen dat dorp en stad aan elkaar groeien);
- Versterking van de relatie tussen de Steekterweg en de Oude Rijn. Dit gebeurt door de oever van de rivier op een aantal plaatsen toegankelijk te maken en daar zogenaamde groene vensters te maken. Slechts op enkele plaatsen is nieuwe bebouwing mogelijk. Voorwaarde daarvoor is wel dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert;
- Het creëren of behouden van ruimte om vanaf de Steekterweg goed zicht te houden op het buitengebied;
- Het beter in beeld brengen van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Een voorbeeld hiervoor is de aanleg van een fietsroute over het tracé van de Limes. Deze fietsroute sluit aan op andere bestaande routes in de omgeving..

Toetsing

Het ontwikkelen van woningbouw aan de Steekterweg is in lijn met de beoogde ontwikkelvisie¹. Bestaande bedrijfsbebouwing wordt verruild voor vrijstaande woningen in een landschappelijk ingepaste setting, aansluitend op het naastgelegen landgoed. Door de sloop-nieuwbouw constructie vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats in de polder en komt de openheid tussen Alphen en Zwammerdam niet onder druk te staan. Het lint aan de Steekterweg blijft in tact en de planlocatie is reeds aangemerkt als bebouwde ruimte. Met de ontwikkeling wordt voorzien in een actuele woningbehoefte. Door het aanleggen van een recreatieve route en uitzichtpunt worden de cultuurhistorische waarden in de omgeving beter in beeld gebracht.

3.4.5 Structuurvisie Buitengebied (2008)

De 'Structuurvisie Buitengebied' gaat uit van sturen op kwaliteit en sturen op doelen. Ontwikkelingen die passen binnen de economische, sociale en ruimtelijke doelen zijn gewenst. De gemeente Alphen aan den Rijn kiest voor een secure toepassing van de verschillende ruimteregelingen zoals, ruimte voor ruimte, rood voor groen, etc. Deze instrumenten worden alleen ingezet als er een bijdrage kan worden geleverd aan de gewenste kwaliteiten en gebiedsdoelen zoals benoemd in de structuurvisie.

De gewenste kwaliteiten zijn uitgewerkt voor verschillende deelgebieden aan de hand van concrete economische, sociale en ruimtelijke doelen. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan deze doelstellingen.

Achtermiddenweg

De Achtermiddenweg 2a valt binnen deelgebied 'drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen en de Zuid- en Noordeinderpolder. Op deze plek is een rendabel gebruik van de graslanden de beste

¹ De Strategische verkenning Steekterweg is gemeentelijk vastgesteld, maar dateert van voor de economische crisis. Het document is sterk ontwikkelingsgericht. Daarom is enkel getoetst aan de elementen die passen binnen het huidig provinciaal Omgevingsbeleid.

garantie van het behoud van het typische open veenweidelandschap met de unieke molenviergang. In plaats van een strook begrensde natuur wordt gezocht naar een gebiedsdekkende verhoging van natuurwaarden door middel van (agrarisch) landschapsbeheer en uitbreiding van recreatief medegebruik. De omgeving staat bekend als rustgebied, met hoge natuurwaarden van sloten, slootoevers en graslanden met verschillende flora en weidevogels.

Er is veel cultuurhistorische bebouwing aanwezig in het lint langs de Oude Rijn en in het dorp Aarlanderveen. Er is ruimte op bestaande erven voor lokaal ondernemerschap die een bijdrage levert aan de genoemde kwaliteiten en recreatieve toegankelijkheid van het gebied.

Toetsing

Op de locatie aan de Achtermiddenweg wordt bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt, wat een positief effect heeft op de uitstraling van het perceel en de biodiversiteit op de locatie. De boerderij langs de Achtermiddenweg blijft behouden, zodat de cultuurhistorische karakteristiek langs het lint behouden blijft.

Steekterweg

Het gebied ten zuiden van de Steekterweg maakt onderdeel uit van het open landschap van Polder Steekt. Dit (deels nog) open polderlandschap ten oosten van het Goudse Rijkpad verdient bescherming en waar mogelijk versterking. Dit geldt voor het gebied ten oosten van het Goudse Rijkpad. In de 'Structuurvisie Buitengebied' wordt voor de Steekterweg gezocht naar de combinatie van agrarisch gebruik met ander gebruik. Dat moet zich goed laten verenigen met de landschappelijke waarden. Het gebied kent meerdere gebruikers. Zij moeten allemaal bijdragen aan landschappelijke waarden en de natuurwaarden. Het landschap behoudt haar (grotendeels) open karakter en bestaat voor een belangrijk deel uit gras. Natuurwaarden zijn vooral ter plaatse van slootkanten, wegbermen, bosjes en beplantingsstroken en bestaan uit de natuurtypen moeras, riet, water en ruig grasland. Het ligt voor de hand de landschap- en natuurwaarden te combineren met toerisme en recreatie. Agrarisch gebruik kan daar een onderdeel van zijn, maar dat hoeft niet.

De cultuurhistorie vormt een bijzondere waarde in dit deel van het plangebied. De aanwezigheid van het tracé van de Limes biedt kansen om ook de cultuurhistorische waarden van het gebied beter in beeld te brengen. De recreatieve gebruikswaarde kan worden verhoogd door meerdere routes voor wandelen, fietsen of ruiters in het gebied te leggen. Deze routes kunnen aansluiten op bestaande routes ten noorden en ten zuiden van het gebied. Mogelijk kan ook aansluiting worden gezocht bij routes in Bodegraven of routes richting de stad.

Toetsing

De ontwikkeling van woningen aan de Steekterweg 17-19 in een bosrijke omgeving zorgt voor een positieve impact op de natuurwaarden en recreatieve gebruikswaarde van het gebied. Door een fysieke verbinding met het naastgelegen landgoed te realiseren wordt eveneens bijgedragen aan het recreatief netwerk en de beleving van aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.4.6 Kwaliteitsgids voor de polder DANZ (november 2012)

In 2008 is de Structuurvisie Buitengebied voor de gemeente Alphen aan den Rijn vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn de huidige functies en het gebruik van de polder vastgelegd met een beperkte vrije ontwikkelingsruimte. Wijzigingen ten opzichte van huidige functies en gebruik zijn alleen mogelijk wanneer zij bijdragen aan de toekomstambities en de kwaliteiten van de polder. Het bestemmingsplan verwijst daarvoor naar deze kwaliteitsgids die de ambities en kwaliteiten uiteenzet, uitlegt en onderbouwt.

In de Kwaliteitsgids is het beleid voor de Polder DANZ verder uitgewerkt zodat het praktisch, bruikbaar en inspirerend wordt voor nieuwe, toekomstige initiatieven. Wanneer een initiatief voldoende bijdraagt aan deze kaders, is het een kansrijk initiatief.

Karakteristiek Achtermiddenweg

Dit lint is aangelegd in de tijd (1802) van turfwinning, vermoedelijk om het uitgegraven turf af te voeren. Daarom ligt ze ook hoger dan het omliggende land. Bij het opnieuw in cultuur brengen van de polder is het lint als de nieuwe ontginningsbasis gebruikt. De smalle weg kent een brede sloot aan de zuidzijde waaraan op ruime afstand 7 boerderijen zijn gebouwd. Ten noorden van de weg liggen nog twee boerderijen. De weg kruist de molengang bij Molen nr. 1 van de molenviergang. De ambitie is om eenheid en eigenheid van de linten te behouden en te versterken zodat elk lint zijn eigen herkenbare signatuur krijgt. Belangrijk daarbij is de kleinschaligheid van de bebouwing en verkaveling, de verzorgde erven en de doorzichten naar het open landschap. Ten aanzien van cultuurhistorie, is het doel om het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van polder DANZ nog beter afleesbaar te maken in het landschap. Ruim op wat lelijk/storend is qua vorm, maat, schaal, plek of uitstraling in het landschap en vergroot waar mogelijk de aanwezige natuurwaarden van de graslanden.

Toetsing

Het verwijderen van bedrijfsbebouwing zorgt voor meer openheid in de polder, verbreding van doorzichten naar het landschap en heeft een positief effect op de uitstraling van het gebied. De weidsheid zorgt ervoor dat de molens beter floreren en maakt het landschap beter leesbaar.

3.4.7 Duurzaamheidsprogramma 2021-2030

In het Duurzaamheidsprogramma staan de ambities en acties van de gemeente Alphen aan den Rijn tot het jaar 2031. De gemeente wil in 2050 volledig energieneutraal, circulair en klimaatbestendig zijn, met een diversiteit aan plant- en diersoorten. Daarom investeren zij in een duurzame toekomst voor de volgende generaties.

Het doel is een leefomgeving waarin inwoners gezond kunnen wonen, werken en leven. Hoe de gemeente dit wil bereiken is uitgewerkt in ambities tot 2030 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Elke 2 jaar wordt het uitvoeringsprogramma geactualiseerd.

In het Duurzaamheidsprogramma staan 3 ambities centraal:

1. De energietransitie waarin energiebesparing, duurzame energieopwekking en -opslag, duurzame warmte en duurzame mobiliteit leidt tot minder CO₂ uitstoot.
2. Klimaatadaptatie en biodiversiteit.
3. De transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie. CO₂-uitstoot zoveel mogelijk te voorkomen en ontwikkelen nieuwe verdienmodellen.

Toetsing

Met het verdwijnen van de nertsenstallen vindt een reductie plaats van uitstoot. Bij het ontwerpen van de nieuwe woningen wordt in ieder geval aangesloten bij de wettelijke eisen omtrent duurzaamheid en zal waar mogelijk worden ingespeeld op de duurzaamheidsambities van de gemeente. Zo wordt er in het landschapsplan rekening gehouden met het versterken van de biodiversiteit.

3.4.8 Woonvisie 2021-2025 (2022)

De gemeenteraad heeft op 27 januari 2022 de Woonvisie 2021-2025 vastgesteld. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt is een nieuwe woonvisie opgesteld. De vorige Woonvisie, die in 2016 werd vastgesteld, is inmiddels niet meer actueel. Door de druk op de woningmarkt komen Alphenaren

moeilijker aan een woning, vooral bij huishoudens met een laag of middeninkomen is dit het geval. In de visie komen vier duidelijke thema's naar voren. Zo wordt ingezet op:

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

Toetsing

Het plangebied aan de Steekterweg, waar de nieuwe woningen zijn voorzien, is gelegen aan een vrij dicht bebouwd lint tussen Alphen aan den Rijn en Zwammerdam. In Zwammerdam is, gezien de woningbehoefte, maatwerk in het woningbouwprogramma vereist. De vijf vrijstaande woningen liggen in het dure segment. Dat is inherent aan de ligging in het buitengebied. De woningen dienen te passen in het landschap en kleine en betaalbare woningen voldoen hier niet aan. De woningen worden daarnaast energieneutraal uitgevoerd en zorgen ook voor het behouden van een gevarieerde woonkwaliteit. Het plan voldoet hiermee aan de woonvisie.

3.4.9 Welstandsnota

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in 2015 de welstandsnota vastgesteld. Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. De nota maakt onderscheid in gebieden en objecten. Allereerst zijn er relatief eenvoudige objecten zoals bijgebouwen en dakkapellen te onderscheiden, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Daarnaast zijn er de gebieden, die de kern van het welstandsbeleid vormen. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals het stadshart, dorpslinten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven, dat wordt gevolgd door een waardering.

Toetsing

Voor het plangebied geldt grotendeels een regulier welstandsniveau binnen het gebied 3B Weide en akker. Voor de Steekterweg geldt aan het lint een bijzonder welstandsniveau. Dit gedeelte van het plangebied ligt in gebied 3A Landelijk lint Oude Rijn. De gebiedscriteria behorend bij deze deelgebieden zijn van toepassing. De bouwplannen worden getoetst aan het gemeentelijke welstandbeleid.

3.5 Conclusie

Gezien het voorgaande vormen het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

Het voorkómen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. Het gewijzigde besluit Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer en een aaneengesloten gebied met 2000 woningen of meer geldt er een beoordelings-plicht. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

4.1.2 Beoordeling en conclusie

De herontwikkeling van het plangebied valt onder de categorie 'woningbouw', maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld waarin de verschillende milieuaspecten afgewogen zijn. Deze is opgenomen als bijlage 11. Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat als gevolg van de realisatie van het plan geen (significante) nadelige milieueffecten optreden – noch op zichzelf, noch in onderlinge samenhang bezien- waardoor een uitgebreide m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is. Wel dient het college van burgemeester en wethouders een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen, voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Parkeren

De gemeente Alphen aan den Rijn hanteert voor het bepalen van de parkeeropgave het beleid 'Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020'. Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom. De inhoud van de woningen bedraagt maximaal 750 m³. De parkeernorm die hierbij hoort is 2,0 parkeerplaats per woning, en 0,3 voor bezoekersparkeren.

Alleen voor de nieuw te bouwen woningen (5 stuks) dienen nieuwe parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op basis van de parkeernormen zijn er 11,5 parkeerplaatsen benodigd. Deze parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

4.2.2 Verkeersgeneratie

Op basis van kencijfers van het CROW is de toekomstige verkeersgeneratie berekend. De dorpen in de gemeente Alphen aan den Rijn worden aangemerkt als weinig stedelijk. Het CROW hanteert een minimale en een maximale verkeersgeneratie. Hiervan is het gemiddelde genomen.

Bij de realisatie van vijf vrijstaande koopwoningen is een verkeersgeneratie van 41 verkeersbewegingen op een weekdag gemoeid. De nieuwe woningen worden ontsloten aan de Steekterweg. De

ontsluitingsweg aan de Steekterweg blijft behouden, en wordt doorgetrokken in de lengterichting van de kavel. De Steekterweg kan de afwikkeling van deze verkeersbewegingen goed aan en het aantal verkeersbewegingen neemt hoogstwaarschijnlijk af ten opzichte van de huidige situatie, door het verdwijnen van de fokkerij.

4.2.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en ultra fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³, terwijl voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³ bedraagt. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-ontwikkeling;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.3.2 Beoordeling

Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 5 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daardoor is de voorgestelde ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2021 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2022.



Abbeelding 4.1: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2022 (NSL-monitoringstool 2021)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 14,1 µg/m³, 16,0 µg/m³ en 8,8 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 6,1, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

Wet geluidhinder

Onderzoekszone wegverkeer

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd in de zone van de Steekterweg en de N11. Voor de Steekterweg is de zone 250 meter (2 x 1 rijstroken buitenstedelijk gebied). Voor de N11 is de zone 400 meter (2 x 2 rijstroken buitenstedelijk gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. Er zijn geen relevante 30 km/uur wegen in de omgeving van het plan gelegen.

Onderzoekszone railverkeer

Langs een aantal spoorwegen zijn onderzoekszones aangewezen waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht. De breedte van deze zone is afhankelijk van hoogte van het geluidproductieplafond op de referentiepunten. Volgens artikel 1.4a Bgh bedraagt de zone, ter hoogte van het plangebied 300 meter. Deze onderzoekszone is gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Steekterweg 17 - 19' is gelegen op ongeveer 250 meter vanuit de buitenste spoorstaaf. Om die reden is railverkeerslawaaï in dit onderzoek meegenomen.

Gemeentelijk hogere waarden beleid

Voor de gemeenten die binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst Midden-Holland vallen, waaronder Alphen aan den Rijn, is hogere waarden beleid van toepassing. Dit beleid is vastgelegd in het rapport: 'Beleidsregel Hogere waarden, 2018 - regio Midden Holland' van 8 oktober 2018.

Een hogere waarde kan slechts worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Specifieke criteria voor vaststellen hogere waarde

Een hogere waarde wordt slechts verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Bij een hogere waarde van meer dan 53 dB wegverkeerslawaaï of 60 dB railverkeerslawaaï dient de woning of het andere geluidgevoelige gebouw gerealiseerd te worden met een geluidsluwe gevel.
2. Bij een hogere waarde van meer dan 53 dB wegverkeerslawaaï of 60 dB railverkeerslawaaï dient ten minste één buitenruimte van een woning of ander geluidgevoelig gebouw aan een geluidsluwe gevel te zijn gesitueerd.

Regime bestaande woning

Vanuit de Wet geluidhinder bezien is het omzetten van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning naar een "reguliere" woonbestemming een bijzondere situatie indien de geluidbelasting dusdanig is dat een hogere waarde benodigd is.

Als het initiatief wordt geregeld met een bestemmingsplan of uitwerkingsplan dan hoeft en kan formeel geen hogere waarde worden aangevraagd omdat in artikel 76 lid 3 Wgh een regeling is opgenomen dat een bestaande weg versus een bestaande woning niet onderzocht hoeft te worden.

De geluidbelasting op de bestaande woningen Steekterweg 17 en 19 is in dit onderzoek daarom buiten beschouwing gelaten.

4.4.2 Beoordeling

Achtermiddenweg 2a

Wanneer de wijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning via een bestemmingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh) hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

De woning ligt daarnaast net buiten de zone van de Nieuwkoopseweg, dit is de enige weg in de omgeving met een significante geluidbelasting. Andere wegen (Treinweg, Achtermiddenweg) hebben een erg lage intensiteit en hebben daardoor geen invloed op de geluidbelasting op de woning. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Steekterweg 17-19

Door KuiperCompagnons is een onderzoek verricht naar de geluidbelasting van weg- en railverkeerslawaaï ter plaatse van het plangebied. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. In deze paragraaf zijn de belangrijkste resultaten beschreven.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde door het verkeer op de N11 op één nieuwe woning wordt overschreden tot een maximale geluidbelasting van 50 dB. Omdat het treffen van (aanvullende) bron en overdrachtsmaatregelen niet reëel is, zijn hogere waarden benodigd. Als ontheffingsgrond wordt het vervangen van bestaande bebouwing aangevoerd.

Door het verkeer op de Steekterweg en het railverkeer wordt de voorkeurswaarde van respectievelijk 48 dB en 55 dB niet overschreden, waardoor het vaststellen van hogere waarden vanwege deze geluidsbronnen niet benodigd is.

4.4.3 Conclusie

Voor één van de vijf nieuwe woningen aan de Steekterweg dient vanwege de overschrijding door het verkeer op de N11 een hogere waarden procedure te worden doorlopen. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden moet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Deze hogere waarden worden door het college van Alphen aan den Rijn vastgesteld.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Kader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van belang indien er sprake is van functieverandering en/of een ander gebruik van de gronden. Ontwikkelingen kunnen pas plaats vinden als de bodem, waarop die ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is bevonden voor het beoogde doel of voorafgaand aan die ontwikkeling alsnog geschikt wordt gemaakt.

4.5.2 Beoordeling

Door ABO-Milieuconsult is een verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek en verhardingsonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies beschreven, de volledige rapportages zijn opgenomen als bijlage 1 en 2 bij deze toelichting.

Achtermiddenweg 2a

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond (zand) zijn bodemvreemde materialen (resten puin en slakken) aangetroffen in boring 12, (tot 0,5 m-mv).
- Ter plaatse van boring 07, 09 en 11 is een pad van puin met slakken aanwezig.
- De bovengrond (veen) is maximaal licht verontreinigd met zink, molybdeen, kwik en lood.
- De bovengrond (zand met resten puin en slakken) is sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd met molybdeen, kwik, lood, PCB, kobalt, nikkel en cadmium.
- De ondergrond (veen) is licht verontreinigd met molybdeen en kwik.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.
- In het mengmonster M04 (boring 07, 09 en 11; puin/slakken) ter plaatse van het puinpad is visueel en analytisch geen asbest aangetoond.

Het sterk verhoogde gehalte aan zink in de bovengrond is vermoedelijk te relateren aan de aangetroffen bodemvreemde bijmengingen (slakken en puin) afkomstig van het aangrenzende puinpad. Momenteel zijn er geen (bouw)plannen met betrekking tot de grond ter hoogte van het puinpad. Het puinpad blijft in gebruik. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt mogelijk een belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) in de toekomst. Een aanvullend bodemonderzoek is dan noodzakelijk om de aard en omvang van de sterke verontreiniging met zink te bepalen.

Het licht verhoogde gehalte aan zink, molybdeen, kwik, lood, PCB, kobalt, nikkel, en cadmium in de bovengrond, het licht verhoogde gehalten aan molybdeen en kwik in de ondergrond, en de licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater, zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Zintuiglijk is geen asbest verdacht materiaal aangetroffen in de grond anders dan de slakken en puin in de boring naast het puinpad. Verder onderzoek is niet noodzakelijk doordat deze bijmenging vermoedelijk gerelateerd is aan het puinpad. Visueel is geen asbesthoudend materiaal aangetroffen op het maaiveld of in de grove fractie ter plaatse van het puinpad. In een indicatief mengmonster van de fijne fractie van de puin/slakken verharding is analytisch geen asbest aangetroffen. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Steekterweg 17-19

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

Grond

- Tijdens het zintuiglijk onderzoek van de grond is alleen in boring 11 baksteen in de bovengrond (0,00-0,50 m-mv) aangetroffen.
- De bovengrond is maximaal licht verontreinigd met zink, lood en PAK.
- De ondergrond is maximaal licht verontreinigd met nikkel.
- Het grondwater is maximaal licht verontreinigd met barium of nikkel.
- Bij de grond, direct grenzend aan de asbestschoeiing van de voormalige nertsenfokkerij (PG01 t/m PG05), is zowel visueel (op het maaiveld en in de grove fractie > 20mm) als analytisch in de fijne fractie (< 20 mm) geen asbest aangetroffen.

Puin

- In het puin afkomstig van het puinpad (PG06 t/m PG08), is zowel visueel (op het maaiveld en in de grove fractie > 20mm) als analytisch in de fijne fractie (< 20 mm) geen asbest aangetroffen.
- Het puin afkomstig van het puinpad, nabij de loods (voormalige nertsenfokkerij), voldoet indicatief aan de criteria voor toepassing als niet-vormgegeven bouwstof of IBC bouwstof en is mogelijk herbruikbaar.

De licht verhoogde gehalten aan zink, lood en PAK in de bovengrond, nikkel in de ondergrond en barium en nikkel in het grondwater, zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. In de grond afkomstig rondom de asbestschoeiing van de voormalige nertsenfokkerij (PG01 t/m PG05), is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen in een gehalte boven de rapportagegrens. Nader asbestonderzoek wordt niet nodig geacht. In het puin afkomstig van het puinpad (PG06 t/m PG08), is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen in een gehalte boven de rapportagegrens. Nader asbestonderzoek wordt niet nodig geacht.

Het puin afkomstig van het puinpad, voldoet aan de criteria voor toepassing als niet-vormgegeven bouwstof of IBC bouwstof.

Naar aanleiding van: de licht verhoogde waarden in de grond, de afwezigheid van asbest (in zowel de grond als het puin) en het voldoen aan de criteria van niet-vormgegeven bouwstoffen van het puin. De onderzoekslocatie is voldoende onderzocht en nader of aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en bestemmingsplanwijziging en daaruit voortvloeiende aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteiten slopen en bouwen).

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Groepsrisico

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Verantwoording groepsrisico

Binnen het invloedsgebied geldt dat voor ieder ruimtelijk plan groepsrisicoverantwoording verplicht is. Een verantwoording is een kwalitatieve beschrijving over de waarde van het groepsrisico, maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies van de veiligheidsregio speelt hierbij een belangrijke rol. Bij complexe projecten ligt doorgaans een proces van overleg met veiligheidsdeskundigen ten grondslag.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk en stof. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

In 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit onderzoek is op deze wetgeving voorgesorteerd.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 meter, in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen

maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden (PAG) benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

4.6.2 Beoordeling

Achtermiddenweg 2a

Externe Veiligheid is voor deze ontwikkeling niet relevant, het gebruik van de woning blijft hetzelfde en de woning is niet gelegen in een invloedsgebied van een EV-relevante risicobron.

Steekterweg 17-19

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart zijn de volgende risicobronnen in de omgeving aanwezig:

- Hogedruk aardgastransportleiding A-515;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de Rijksweg N11.

Hogedruk aardgastransportleiding A-515

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het invloedsgebied van hogedruk aardgastransportleiding A-515. Formeel gezien is een GR berekening benodigd als een ontwikkeling plaatsvindt binnen het invloedsgebied. Ter hoogte van het plangebied zijn echter nagenoeg geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen en tevens omvat het plan slechts een klein aantal aanwezigen. In het rapport: "Kwantitatieve Risicoanalyse Gastransportleiding A-515, N.V. Nederlandse Gasunie, Report no.: GCS.74106766, 17 juni 2015", is beschreven dat er geen PR 10^{-6} contour aanwezig is ter hoogte van het plangebied. Ook is in de figuren in paragraaf 4.2.2. af te lezen dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico ter hoogte van het plangebied laag of zelfs 0 is. Op basis van het bovenstaande is in overleg met de Omgevingsdienst Midden-Holland afgezien van een GR berekening. Wel dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Rijksweg N11

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter en een invloedsgebied voor toxische stoffen van meer dan 4.000 meter voor vervoer over (spoor)wegen. De locatie bevindt zich voor bovengenoemde risicobronnen binnen het invloedsgebied van toxische stoffen. Er dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woningen gaan wonen/aanwezig zijn. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist

gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig ‘verspreiden’ tussen de reguliere doelgroepen.

Scenario fakkelbrandincident (aardgastransportleiding)

Het maatgevende scenario voor een aardgastransportleiding is een fakkelbrandincident. Tijdens (graaf)werkzaamheden kan een breuk in de hogedruk aardgastransportleiding worden veroorzaakt. Het aardgas stroomt vervolgens onder een hoge druk uit en ontsteekt waardoor een fakkelbrand ontstaat. Bij een directe ontsteking kan dit al gebeuren binnen 20 seconden na de breuk. De hittestraling van een fakkelbrand kan slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Afhankelijk van de locatie van de breuk, het type leiding en de aanwezigheid van andere leidingen in de omgeving, kan de brand enkele uren duren. Bij dit type leidingen is er nagenoeg nooit sprake van een spontane breuk, wat betekent dat als er een incident plaatsvindt, dit naar alle waarschijnlijkheid overdag (tijdens werkzaamheden) zal gebeuren.

Het gebied in de buurt van aardgastransportleidingen is op basis van de druk en diameter van de leidingen verdeeld in meerdere zones. Binnen deze eerste zone (100% letaliteitscontour) overlijdt bij een incident circa 99% van de aanwezigen en gaan alle brandbare materialen branden. Aanwezigen binnen de tweede zone hebben kans om te overlijden of slachtoffer te worden. In de derde zone komen geen mensen te overlijden, maar kunnen er wel slachtoffers vallen. Het plangebied bevindt zich op circa 260 tot 265 meter afstand van de leiding A-515 en komt daarmee in de tweede en derde zone.

Scenario toxische gassen (vervoer gevaarlijke stoffen over de Rijksweg N11)

Door een incident kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Vluchtmogelijkheden

In het geval van een incident met de hogedruk aardgastransportleiding kan men vluchten via de nieuw aan te leggen weg die vanaf de Steekterweg het plangebied in loopt. Deze weg is gepositioneerd in noord/zuid richting, zodat aanwezigen van de bron af kunnen vluchten. Halverwege het plangebied bevindt zich een voetverbinding over de watergang heen, zodat personen ook richting het oosten kunnen vluchten. Vervolgens komt men uit op de Steekterweg en kan men vanaf daar verder vluchten in noordwestelijke richting of oostelijke richting.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen. De wegenstructuur in het plangebied dient te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimumeisen betreffende uitvoering en inrichting.

De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden. De veiligheidsregio Hollands Midden heeft aangegeven dat de primaire bluswater voorziening zich bevindt op circa 300 meter gemeten vanaf de hoofdtoegang van het perceel. Dit voldoet echter niet aan de gestelde eisen. Er dient een brandkraan te worden aangebracht binnen de gestelde 100 meter. Deze brandkraan wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat E-Alert wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezig zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Het opleggen van het aanbrengen van afsluitbare mechanische ventilatiesystemen is alleen mogelijk indien dit in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Risicocommunicatie naar de bewoners is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract dient op de externe veiligheidsrisico's gewezen te worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Aardgastransportleiding

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer. Er zijn voor de brandweer geen mogelijkheden tot effectieve bronbestrijding. In de hierboven beschreven eerste zone zijn geen mogelijkheden tot effectieve inzet van de brandweer. In de tweede zone is de inzet gericht op het redden van aanwezigen en in de derde ring is de inzet gericht op het voorkomen van uitbreiding.

4.6.3 Conclusie

Er is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Hollands Midden. Het volledige adviesrapport is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Kader

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen kan gebruik worden gemaakt van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld door de VNG (versie 2009). Deze geeft per bedrijfscategorie een "veilige" afstand voor de genoemde milieuaspecten, de zogenaamde richtafstand. Realisatie van woningen binnen deze richtafstand is alleen gemotiveerd mogelijk indien wordt aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd én dat het bestaande bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt geschaad ten gevolge van de ontwikkeling.

4.7.2 Beoordeling

Achtermiddenweg 2a

Het plangebied is gelegen in een polder met enkel agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op circa 145 meter. Melkveehouderijen worden niet belemmerd door deze woning, de afstand is voldoende groot. Aan de Achtermiddenweg 3b worden schapen gehouden. De geurbelasting als gevolg hiervan op deze woning is 0,1 OUE. Dit is ruim onder de norm van 8,0 OUE.

Steekterweg 17-19

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Limes' blijkt dat er twee relevante bestemmingen in de directe nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

Ten noordoosten van het plangebied ligt de bestemming 'Bedrijf'. Dit gebied kent daarnaast de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Binnen deze bestemmingen zijn dus bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Direct ten westen en ten zuidwesten van deze bestemming zijn reeds bestaande woningen gelegen. Deze bestaande woningen worden als maatgevend beschouwd. Om deze reden kan er vanuit worden gegaan dat een goed woon- en leefklimaat bestaat ter plaatse van te realiseren woningen in het plangebied. De bedrijvigheid wordt in de huidige situatie al door de bestaande woningen beperkt en de ontwikkeling zorgt er dan ook niet voor dat het bedrijf meer beperkt wordt.

Ten westen en zuiden van het plangebied ligt de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur en landschap'. Op verschillende plekken zijn vrijwel direct grenzend aan deze bestemming bestaande woningen gelegen. Deze bestaande woningen worden als maatgevend geacht. Om deze reden kan er vanuit gegaan worden dat een goed woon- en leefklimaat bestaat ter plaatse van te realiseren woningen in het plangebied. De bedrijvigheid wordt in de huidige situatie al door de bestaande woningen beperkt en de ontwikkeling zorgt er dan ook niet voor dat het bedrijf meer beperkt wordt.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.8 Water

4.8.1 Beleidskader

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het waterbeleid geformuleerd in het regionaal waterplan 2016-2021. De provincie herzielt het regionaal waterplan eens in de 6 jaar. Het regionaal waterplan 2016-2021 is ondergebracht in de provinciale Omgevingsvisie waarin de ruimtelijke component van het waterbeleid beschreven staat. Het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021. Voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht.

Beleid waterbeheerder

De speerpunten van het waterbeleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn:

- Een veilig watersysteem met betrouwbare waterkeringen.
- Het voorkomen van de afwenteling van waterproblemen naar andere watersystemen.
- Het voorkomen van overlast door water of een tekort aan water, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Het tegengaan van versnippering van het watersysteem.
- Het realiseren van een biologisch gezond watersysteem.
- Het realiseren van een ecologische infrastructuur (onder andere door een natuurvriendelijke inrichting), zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Het benutten van het zelfreinigend vermogen van het watersysteem.
- Het vasthouden van gebiedseigen water (waterconservering) en het beperken van de inlaat van gebiedsvreemd water.
- Het benutten en bufferen van schoon water.

- Het toepassen van het ordeningsprincipe 'water stroomt van schoon naar vuil': verontreinigende activiteiten moeten benedenstrooms van kwetsbare functies/gebieden worden geplaatst.
- Het aanpakken van vervuiling bij de bron.
- Het voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.
- Optimalisatie van beheer en onderhoud, binnen zowel het watersysteem als de afvalwaterketen.

Waterbeheerplan 5 (2016-2021)

Voor de planperiode 2016 - 2021 zal het vijfde waterbeheerplan (WBP5) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities zijn voor de planperiode 2016 - 2021 en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De vier hoofddoelen zijn waterveiligheid, voldoende water, schoon en gezond water en waterketen. Voor het thema waterveiligheid is bescherming tegen overstromingen vanuit de zee, de rivieren en het regionale watersysteem het uitgangspunt. Het thema voldoende water is gericht op het passend gebruik van water, niet te veel en niet te weinig. Voor het thema schoon en gezond water streeft het waterschap naar het optimaal gebruik kunnen maken van schoon water door de mens, de natuur en de economie. Het thema waterketen focust zich op het optimaal zuiveren van afvalwater en het hergebruik van grondstoffen.

Keur van Rijnland

Op 13 mei 2020 is de meest recente Keur van Rijnland in werking getreden. De Keur is een juridisch document (verordening) waarin Rijnland regelt stelt die nodig zijn om binnen het beheergebied waterveiligheid, droge voeten, voldoende oppervlaktewater en schoon oppervlaktewater te bieden. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden opgenomen. Hierop kan echter door het waterschap ontheffing worden verleend.

Gemeentelijk waterbeleid

Gemeentelijk Watertaken Programma 2021-2024

Op 10 december 2020 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Watertaken Programma 2021-2024 vastgesteld als beleidsplan voor de invulling van de gemeentelijke watertaken. Deze drie wettelijke watertaken zijn het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater, het verwerken van hemelwater (neerslagwater), en een zorgplicht voor de grondwaterstand in stedelijk gebied. Deze watertaken staan nu nog in verschillende wetten, maar zijn vrijwel ongewijzigd overgenomen in de Omgevingswet. Een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschrijft het beleid voor de uitvoering van de drie watertaken die gemeenten volgens de wet hebben.

Alleen de verplichting tot het hebben van een vastgesteld GRP, nu nog opgenomen in de wet Milieubeheer, verdwijnt met invoering van de Omgevingswet. Tot de instrumenten van de Omgevingswet behoort wel de mogelijkheid tot het vaststellen van een programma voor de gemeentelijke watertaken. Dit Gemeentelijk Watertaken Programma is de opvolger van het 'GRP 2016-2020'. Omdat de invoering van de Omgevingswet een jaar is uitgesteld naar 1-1-2022, is het tevens de vervanger van het wettelijk verplichte GRP.

1. inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
2. inzamelen en verwerken van hemelwater;
3. nemen van grondwatermaatregelen in openbaar gebied.

Stedelijk afvalwater

Stedelijk afvalwater is huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. Dit afvalwater wordt ingezameld en getransporteerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Gemeenten hebben op grond van de Wet milieubeheer een zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater. Deze zorgplicht dient mede

ter implementatie van de EU-richtlijn stedelijk afvalwater en sluit aan op de zorgplicht van de waterschappen om het stedelijk afvalwater te zuiveren alvorens het terug in het milieu wordt gebracht.

Hemelwaterafvoer

Vanuit de bouwregelgeving zijn ontwikkelaars verplicht om stedelijk afvalwater en hemelwater gescheiden aan te bieden. De initiatiefnemer is nadrukkelijk in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het benutten, dan wel bergen van het eigen hemelwater. Particulieren die niet de mogelijkheid hebben om het hemelwater op het eigen terrein te verwerken, kunnen de afvoer vanaf hun perceel op de gemeentelijke voorziening, indien aanwezig, aansluiten. In nieuwbouwgebieden legt de gemeente daarom altijd een gescheiden rioolstelsel voor afvalwater en hemelwater aan. Hemelwater wordt, daar waar mogelijk, direct door de perceeleigenaar in de bodem of het oppervlaktewater gebracht. Als dat niet mogelijk is, gaat de gemeente over op inzameling. Berging en afvoer vinden zoveel mogelijk lokaal plaats door directe lozing op een waterpartij of infiltratie in de bodem. Als dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt hemelwater in een buizenstelsel over een langere afstand getransporteerd om het elders in het milieu te brengen. Ook bij nieuwe aanleg is het ontwerp en de dimensionering berekend op zwaardere belasting door de klimaatverandering.

Grondwater

Burgers en bedrijven zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de gevolgen van overtollig grondwater of een lage grondwaterstand. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht voor de grondwaterstand in de openbare ruimte. Deze zorgplicht houdt ook in dat de gemeente het eerste aanspreekpunt is bij problemen met de grondwaterstand in het stedelijk gebied.

4.8.2 Watertoets

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Huidig watersysteem

Achtermiddenweg 2a

Het plangebied ligt binnen het peilgebied OR-4.11.1.1 met een zomerpeil van -4,44 m NAP en een winterpeil van -4,54 m NAP. In de huidige situatie is in het plangebied ruim 4.000 m² verharding aanwezig, in de vorm van schuren en stallen. Het plangebied wordt aan twee zijden omsloten door A-watergangen van ca. 3 à 4 meter breed.

Steekterweg 17-19

Het plangebied ligt binnen het peilgebied WW-26A met een zomerpeil van -2,12 m NAP en een winterpeil van -2,22 m NAP. In de huidige situatie is in het plangebied ruim 5.000 m² verharding aanwezig, in de vorm van stallen. Het plangebied wordt aan twee zijden omsloten door A-watergangen van ca. 3 à 4 meter breed.

Planbeschrijving

Achtermiddenweg 2a

De opstallen op het achterterrein zullen worden gesloopt. De bedrijfswoning langs de Achtermiddenweg en de opgaande beplanting rond het perceel blijven behouden. Het aantal m² verharding neemt in de toekomstige situatie af. Er wordt geen oppervlaktewater aangelegd binnen het projectgebied.

Steekterweg 17-19

De opstallen op het achterterrein zullen worden gesloopt (ca. 5.500 m²). De twee bedrijfswoningen aan de Steekterweg blijven behouden. Op het achterterrein worden vijf woningen teruggebouwd. De

oppervlaktes van de bouwvlakken variëren, in totaal bedragen de vijf nieuwe bouwvlakken samen ca. 1.960 m². Er wordt geen oppervlaktewater aangelegd binnen het projectgebied.

Het verhard oppervlak van de huidige situatie is met de toekomstige situatie vergeleken. De oppervlakten zijn in onderstaande tabel weergegeven. Bij de berekening zijn de bestaande bedrijfswoningen met bijbehorende tuinen, bijgebouwen, oprit e.d. buiten beschouwing gelaten.

	Huidig	Toekomstig
Bebouwd oppervlak	5.500	1.960
Nieuwe ontsluitingsweg		1.150
Tuinen		4.250
waarvan verhard (50%)		2.125
Verschil in verharding	5.500	5.235

Uit bovenstaande berekening blijkt dat het aantal m² verharding met de bouw van de vijf woningen afneemt ten opzichte van de huidige situatie met agrarische opstallen. De totale bebouwing in het plangebied neemt af ten opzichte van de huidige situatie en er wordt een groene bosrand ontwikkeld. Aanvullende watercompensatie is dan ook niet benodigd.

Veiligheid

Beide gebieden liggen gedeeltelijk binnen de beschermingszone van een waterkering. De ontwikkelingen vinden plaats buiten deze beschermingszone.

Riolering

In de Achtermiddenweg ligt geen riolering. Ieder bebouwd perceel heeft zijn eigen voorziening voor de verwerking van afvalwater. Hemelwater stroomt direct naar het oppervlaktewater.

In de Steekterweg ligt een drukrioleringsysteem. Via een pompinstallatie ten behoeve van de vijf panden zal het afvalwater verpompt moeten worden. Hemelwater stroomt direct naar het oppervlakte

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling mogen geen (bouw)materialen toegepast worden waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. Gestreefd dient te worden naar het volgen van het voorkeursbeleid van het Hoogheemraadschap.

Volksgesondheid

Overstorten van vuilwater dient te worden voorkomen. Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodem en grondwater

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Eventuele bodemdaling door het bouwrijp maken van de gronden wordt zoveel mogelijk voorkomen. Grondwateroverlast is niet bekend en is ook niet te verwachten. Indien bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden.

Verdroging

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van het plan.

Natte natuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op NNN-gebieden in de omgeving zijn daarmee uit te sluiten.

Keur

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur.

In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de Legger zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Er zijn geen wateren en kunstwerken in het plangebied gelegen, die onder de onderhoudsverplichtingen vallen van het Waterschap. Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Alphen aan den Rijn.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.9 Ecologie**4.9.1 Wettelijk kader**

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van planten- en diersoorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaar rond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Alphen aan den Rijn is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen

daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid).

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt direct ten oosten van het plangebied aan de Steekterweg. Ook de zone parallel aan de N11 is aangewezen als NNN-gebied. Nabij de Achtermiddenweg is een gebied tussen de Nieuwkoopseweg en de Treinweg aangewezen als NNN-gebied.

4.9.2 Beoordeling

Soortenbescherming

De ontwikkeling zal samen gaan met de sloop van de bestaande bebouwing en begroeiing. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Daarom is door adviesbureau ABO-Milieuconsult een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten. Deze onderzoeken zijn opgenomen als bijlage 3 en 4.

Achtermiddenweg 2a

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna kunnen daarom worden uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing.

Steekterweg 17-19

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna kunnen daarom worden uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel dient voorkomen te worden dat rugstreeppad het gebied koloniseert. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing.

Gebiedsbescherming

Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de sloop van de bestaande bebouwing en het gebruik en de aanleg van de 5 woningen aan de Steekterweg 17-19.

4.9.3 Conclusie

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit de stikstofberekeningen blijkt dat er door het plan geen toename van de stikstofdepositie plaatsvindt binnen de Natura 2000-gebieden.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016) bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt.

Op grond van de Erfgoedwet is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Archeologische waardenkaart Alphen aan den Rijn

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een eigen archeologische 'Waarden- en verwachtingenkaart' voor haar grondgebied laten opstellen. Op de beleidskaart wordt aangegeven in welke mate met archeologie in de ruimtelijke ordening rekening gehouden moet worden. Deze kaart wordt vervolgens gebruikt om in bestemmingsplannen al dan niet een dubbelbestemming Waarde Archeologie op te nemen.

Cultuurhistorische waardenkaart Alphen aan den Rijn

Op de cultuurhistorische waardenkaart staan waardevolle landschappen, landschapselementen, gebouwde objecten en stedenbouwkundige deelgebieden die Alphen aan den Rijn karakter geven. Verankering van de kaart in het ruimtelijk beleid van de gemeente is gedaan door het opstellen van een paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie.

4.10.2 Beoordeling

Achtermiddenweg 2a

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen' kent het plangebied twee dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie - 2' en 'Waarde – Archeologie – 4'. In het Parapluplan Archeologie uit 2019 kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Voor gebieden deze dubbelbestemming geldt dat bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld en/of met een oppervlakte groter dan 10.000 m² niet zijn toegestaan.

Op deze locatie zullen enkel opstallen worden gesloopt, waardoor de grond niet of nauwelijks geroerd zal worden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet benodigd. Het plangebied behoudt een archeologische dubbelbestemming.

In het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)' vanwege de historische droogmakerij. De gronden zijn 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. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart komen binnen het plangebied echter geen cultuurhistorisch waardevolle objecten voor, waardoor onderzoek niet benodigd is. Het plangebied behoudt de cultuurhistorische dubbelbestemming.

Het noordelijk deel van het perceel ligt voor een klein deel binnen de vrijwaringszone van een molenbiotop. Binnen dit gebied zijn echter geen ontwikkelingen voorzien. Het plan heeft geen invloed op de molen en de vrijwaringszone zal worden overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, zodat de molen ook voor eventuele toekomstige ontwikkelingen beschermd blijft.

Steekterweg 17-19

In het vigerende bestemmingsplan 'Limes' kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In het Parapluplan Archeologie uit 2019 kent het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 2'. Voor het grootste gedeelte van het plangebied, waar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt, zijn bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld en/of met een oppervlakte groter dan 100 m² niet toegestaan. Voor een smalle strook aan de zuidoostzijde van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en zijn geen bodemingrepen toegestaan die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld. Hier geldt geen oppervlakte-uitzondering.

Door onderzoeksbureau RAAP is voor het zuidelijk deel van het plangebied in 2006 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. In 2021 is tevens een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor een klein gedeelte van het plangebied. De volledige onderzoeken zijn als bijlage 5 en 6 bij deze toelichting opgenomen.

Op grond van de resultaten uit 2006 kunnen nog lokale archeologische resten of grondsporen die samenhangen met de limes-weg en/of bewoning (vici) rond het castellum voorkomen in de zones met oeverafzettingen op ondiep gelegen beddingafzettingen. Aangezien de bodem mogelijk dieper dan de bouwvoor wordt afgegraven voor het storten van de betonvloer, worden deze resten bedreigd door de werkzaamheden. Deze archeologische resten zijn niet op te sporen met een aanvullend booronderzoek. Omdat archeologische indicatoren verder ontbreken, wordt er geen vervolgonderzoek door middel van proefsleuven geadviseerd. Wel dienen de werkzaamheden ten zuiden van boring 9 archeologisch begeleid te worden. Voor deze begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld en goedgekeurd door het bevoegd gezag. Van de zone tussen de boringen 14 en 16 is maar een zeer klein gedeelte van de oeverafzettingen nog intact en gelegen op beddingafzettingen. De kans op intacte dieper ingegraven sporen is hier erg laag.

Op basis van de resultaten van het onderzoek uit 2021 wordt geconcludeerd dat in dit deel van het plangebied waarschijnlijk geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

In het vigerende bestemmingsplan 'Limes' is ten oosten van het plangebied de functieaanduiding 'archeologische waarden' opgenomen. Uit de regels blijkt dat ter plaatse van deze aanduiding het verboden is het archeologisch rijksmonument te beschadigen, te vernielen, af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. Daarnaast is het ook niet toegestaan het te herstellen, te gebruiken of te laten gebruik op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht. Om deze reden is bij de stedenbouwkundige verkaveling rekening gehouden met deze aanduiding. Binnen deze strook is geen bebouwing voorzien en de archeologische waarden worden intact gelaten. De ontwikkeling vormt voor de archeologische waarden binnen deze aanduiding dan ook geen belemmering.

In het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)' vanwege de Polder Steekt. De gronden zijn 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.

De bestaande woning (langhuisboerderij) kent de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken – Monumentaal' en is aangeduid als stedenbouwkundig object met een zeer hoge waardering. De langhuisboerderij stamt uit de periode 1850-1900. De bouwstijl is traditioneel. Van belang vanwege karakteristieke streekeigen bouwtype, gaafheid van hoofdvorm, gevelindelingen, diverse details. Karakteristiek zijn onder meer het grote voorhuis met bakstenen klokgevel, de vensters met glas-in-loodramen en de bakstenen serre met balustrade tegen de rechter zijgevel. Ook het terugliggende aangebouwde zomerhuis heeft een markante klokgevel.

De monumentale woning aan het lint blijft echter ongemoeid. Het plangebied behoudt de cultuurhistorische dubbelbestemming.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan. De vigerende regelingen uit het 'Parapluplan Archeologie' en 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie' zijn overgenomen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt nogmaals bekeken of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0484.Astwg1719AVamw2a-ON01
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, kortweg SVBP. Ook is er een toelichting opgesteld. Dat betreft onderhavig document. Hier in wordt het plan toegelicht en vindt de inhoudelijke beoordeling plaats voor de relevante beleids- en milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de planlocatie. Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

5.1.3 De planregels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om door een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij

burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingsregels en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Begripsbepaling

In het eerste artikel zijn omschrijvingen opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgescreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Agrarisch met waarden – landschap 2

Een belangrijk deel van het plangebied aan de Achtermiddenweg krijgt opnieuw een agrarische bestemming met bijzondere aandacht voor de waarden van het landschap. De verzamelbestemming is weidebouw. Karakteristieken zijn bestaande sloten- en verkavelingspatroon, openheid van het landschap, zichtlijnen vanuit het lint op het achterland.

Agrarisch met waarden - natuur en landschap

Het zuidelijk deel van het plangebied aan de Steekterweg krijgt opnieuw een agrarische bestemming met bijzondere aandacht voor de waarden natuur en landschap. De bestemming heeft oog voor het bestaande sloten- en verkavelingspatroon, de openheid van het landschap en de zichtlijnen vanuit het achterland. Daarvoor zijn regels opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden (aanlegvergunning).

Groen

Het groen met een meer structureel karakter is vastgelegd in de bestemming Groen. Daaronder vallen grasvelden, opgaande beplanting, speelplaatsen, taluds langs het water en de diverse in het groen aanwezige voet- en fietspaden.

Tuin

De aanwezige tuinen in het plangebied dragen in hoge mate bij aan de groenstructuur. Daarom is er voor gekozen de aanwezige aan de voor- en zijkant van de bestaande hoofdbebouwing tot Tuin te bestemmen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, enkele uitzonderingen daargelaten.

Wonen

De bestemming Wonen is primair bedoeld voor wonen. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. Naast de woningen zijn tuinen, erven en ondergeschikte verkeers-, water-, groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen toegestaan. Voor bouwen geldt dat de gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. De maximum goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de verbeelding weergegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m) - maximum bouwhoogte (m)'.

Voor het gebruik van de woningen geldt dat dit pas mag plaatsvinden nadat is voorzien in de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals beschreven in het landschapinrichtingsplan. Deze maatregelen dienen binnen 24 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te zijn gerealiseerd.

Waarde - Archeologie

Het gebied dat als archeologisch waardevol is aangemerkt is middels een dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven. Er zijn 3 verschillende gebieden aangewezen met elk zijn eigen regels, die ten opzichte van elkaar een afwijkende ontgravingsdiepte en -oppervlakte hebben.

Waarde – Cultuurhistorie

Met deze dubbelbestemming worden ruimtelijk relevante cultuurhistorische belangen veilig gesteld die niet of onvoldoende met de onderliggende bestemmingen worden gewaarborgd. In voorliggend bestemmingsplan komen twee cultuurhistorische dubbelbestemmingen voor: 'Bouwwerken – Monumentaal' en 'Uitvoeren werk(zaamheden)'. Deze dubbelbestemmingen sluiten aan bij het de bestemmingen uit het 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie' (vastgesteld 28 januari 2022). Voor de opbouw en de achtergrond van deze bestemmingen wordt verwezen naar de toelichting van dit paraplubestemmingsplan. Hierin is een uitgebreide verantwoording opgenomen van de systematiek met daarbij ook een bijlage met het onderzoeksrapport van RAAP waarin de methode verantwoord wordt.

Waterstaat - Waterkering

Enkele delen van het plangebied hebben tevens een waterkerende functie. Hieraan is de dubbelbestemming 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.

5.2.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden, zoals regels omtrent erfbouw en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden. Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel is een regeling opgenomen waarmee de geurzone uit het bestemmingsplan 'Limes', behorende bij de voormalige pelsdierfokkerij aan de Steekterweg 17-19, komt te vervallen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

In dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de molenbiotopen binnen het plangebied.

5.2.3 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst worden gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een voor aankondiging worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeentes en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is een concept van het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan de betrokken overlegpartners.

Er zijn twee vooroverlegreacties ontvangen, van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Provincie Zuid-Holland. De reacties geven geen aanleiding voor aanpassingen aan het plan.

6.2.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn enkele ondergeschikte ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het

geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten. De vooraankondiging voor dit bestemmingsplan is op 7 juni 2023 in het Gemeenteblad van Alphen aan den Rijn gepubliceerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van donderdag 8 juni 2023 tot en met woensdag 19 juli 2023, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend. Wel is één ambtshalve aanpassing doorgevoerd. Het betreft een tekstuele aanpassing in artikel 18.1 met betrekking tot de geurzone die komt te vervallen. Hierin is verduidelijkt dat uitsluitend de 'milieuzone – geurzone' uit het voorgaande plan komt te vervallen. Voor het overige blijft - met uitzondering van de percelen aan de Steekterweg 17-19 en Achtermiddenweg 2a - de onderliggende bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan "Limes" van toepassing. De ambtshalve wijziging is opgenomen in een 'Nota van wijzigingen', die als bijlage 12 bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

6.2.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging heeft de gemeenteraad een besluit genomen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

6.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (zie hoofdstuk 2) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.