



Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan ‘Noordeinde 50, Aarlanderveen’

Gemeente Alphen aan den Rijn

Datum: augustus 2022

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Noordeinde 50 in Aarlanderveen ligt nu, op een perceel van zo'n 7000 m², een boerderij met enige bebouwing. Het plan omvat de sloop van de bestaande boerderij en bebouwing en het ontwikkelen van 13 woningen. Van deze 13 woningen zijn 8 woningen bedoeld voor jonge gezinnen uit het dorp welke voor de planvorming zijn verenigd in een koperscollectief. Om het geheel financieel mogelijk te maken worden daarnaast 5 woningen in het duurdere segment gerealiseerd.

Het dorp heeft in haar dorpsvisie twee kernwaarden geformuleerd: uniek landschap en hechte dorpsgemeenschap. Het Ooievaarserf, de naam van het project waarvoor het bestemmingsplan 'Noordeinde 50' is opgesteld, verenigt deze waarden door binnen het groene landschap een woonerf te creëren met een grote gemeenschappelijke tuin en een speelerf.

De vigerende beheersverordening 'Aarlanderveen 2018' laat de beoogde herontwikkeling niet toe. Voor een groot deel van het plangebied geldt de bestemming 'Woondoeleinden'. Dit is echter niet voor het gehele plangebied het geval. Daarnaast passen de beoogde woningen niet binnen de bestaande bouwvlakken. Om de ontwikkeling van de woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Publicatie

Het ontwerpbestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen dat de nieuwbouw van de vier boerderijwoningen, vier geschakelde schuurwoningen, drie vrijstaande woningen en een twee-onder-één-kap-woning met daarbij een speelruimte van ongeveer 750m² en ruime gelegenheid om te parkeren mogelijk maakt, heeft met ingang van donderdag 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedereen heeft de gelegenheid gekregen over het ontwerpbestemmingsplan – mondeling of schriftelijk – een zienswijze in te dienen.

Schriftelijke zienswijzen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan “Noordeinde 50, Aarlanderveen”

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 23 zienswijzen ontvangen. In de voorliggende nota zijn de zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord. Vanwege de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming zijn de zienswijzen geanonimiseerd. Voor de gemeenteraad is een niet geanonimiseerde versie beschikbaar.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijzen – naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan – zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Hierin is aangegeven of deze zienswijzen al dan niet gegrond zijn en of het plan wordt gewijzigd.

Nota van wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en/of naar aanleiding van een ambtshalve constatering, worden een aantal wijzigingen aan het ontwerp bestemmingsplan voorgesteld. Deze wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van deze nota.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Algemeen.

Door verschillende reclamanten zijn gelijklopende zienswijzen ingediend. Ten behoeve van een eenduidige beantwoording van de zienswijzen is ervoor gekozen eerst enkele algemene overwegingen te bundelen in 'Algemene beantwoording'.

De overige zienswijzen worden vervolgens per reactie beantwoord.

1.1. Cultuurhistorie

Algemeen.

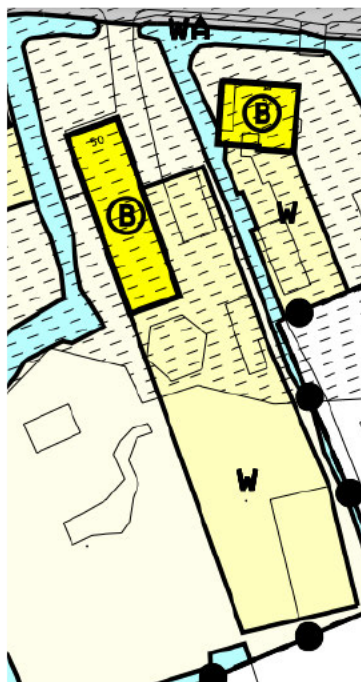
Diverse reclamanten geven aan dat de ontwikkeling niet past binnen het kroonjuweel van Aarlanderveen en geen ontwikkeling is in de zin van “inpassen” van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid- Holland.

Onder hoofdstuk 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op het provinciale beleid. In hoofdstuk 3.2 onder 1, is de relatie geschetst tussen het plan en de Omgevingsvisie, de kwaliteitskaart van de provincie en het gebiedsprofiel “Hollands Plassengebied”. In artikel 3.2.2 is gemotiveerd op welke wijze wordt voldaan aan artikel 6.9 van de Omgevingsverordening. Het perceel is in het provinciale omgevingsbeleid aangewezen als beschermingscategorie 1, kroonjuweel cultureel erfgoed. Op grond van artikel 6.9, tiende lid kan een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, slechts een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken die valt onder de noemer inpassen en die in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 6.9g. Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, niet voorzien in wijzigingen op structuurniveau, passen bij de aard en schaal van dat gebied en voldoen aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Eerst zal op het laatste punt, de richtpunten van de ruimtelijke kwaliteit, worden ingegaan.

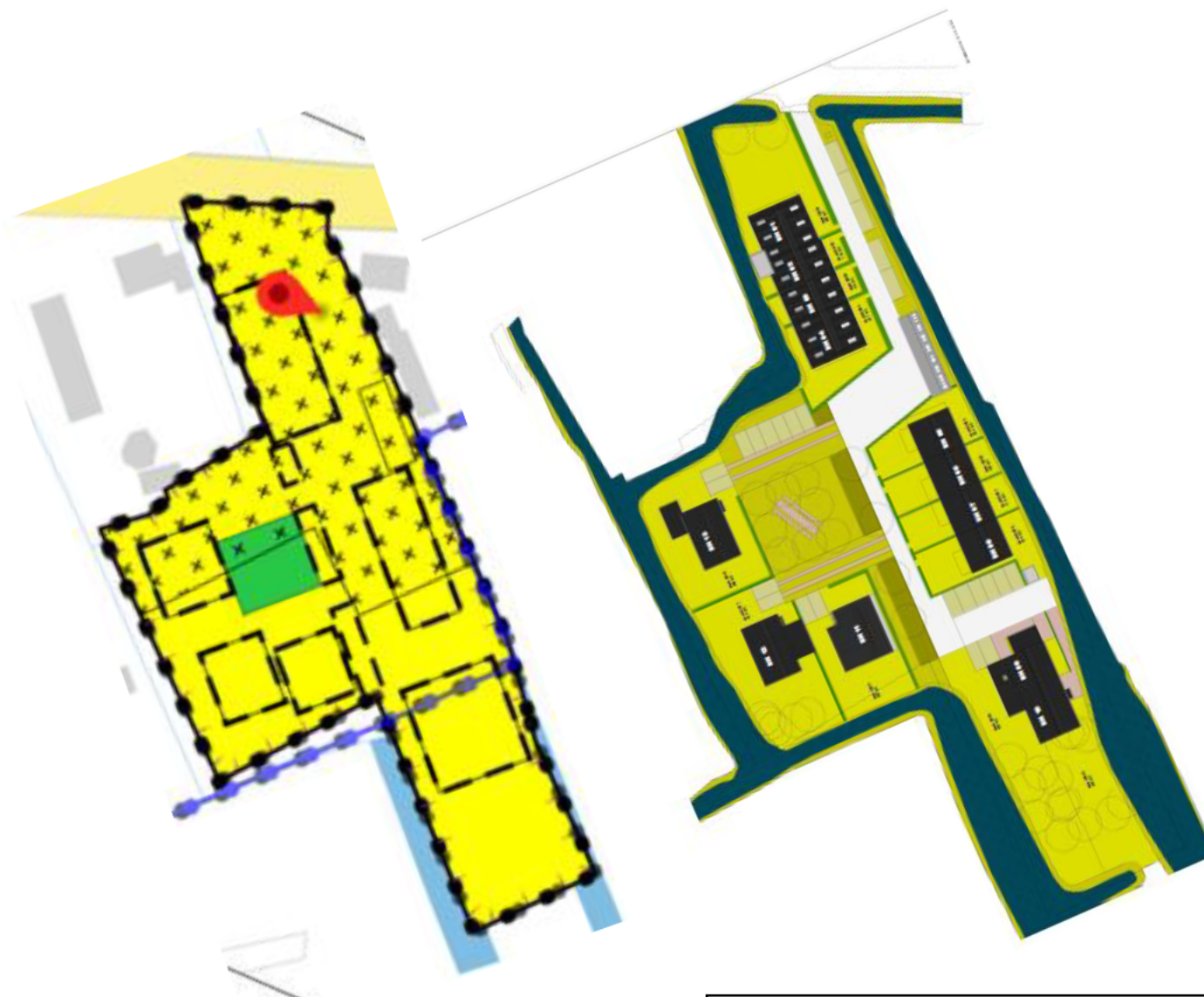
Ruimtelijke Kwaliteit

Het ruimtelijke beleid van de Provincie Zuid- Holland is in de Kwaliteitskaart in beeld gebracht. De Kwaliteitskaart van de Provincie Zuid- Holland kent verschillende lagen. Per laag zijn middels de zogenaamde richtpunten randvoorwaarden opgenomen waaraan het nieuwe plan in het betreffende gebied moet voldoen.

Het perceel aan Noordeinde 50 heeft de karakteristieke kenmerken van een agrarische bedrijfsfunctie bestaande uit de langhuisboerderij met daarachter verspreide agrarische bebouwing. De kavelrichting wordt in belangrijke mate ondersteund door het aanwezige waterpatroon. In de huidige situatie worden zichtlijnen naar het achtergelegen gebied belemmerd.



Beheersverordening Aarlanderveen 2018



Ontwerp bestemmingsplan Noordende 50

DO verkaveling Noordende 50

Ter bescherming van de belangrijke cultuurhistorische waarden is een verkaveling gekozen die zoveel mogelijk aansluit bij de bestaande bebouwing door de boerderij te herbouwen en hierin 4 woningen op te nemen. Voor het gedeelte in de voormalige boomgaard achter Noordeinde 48, waarvoor nu nog een agrarische bestemming geldt, is ervoor gekozen om 3 woningen toe te voegen die de zichtlijnen vanaf het Noordeinde naar het achtergelegen agrarisch gebied versterken. In het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied is de typologie van de gewenste bebouwing opgenomen. De beeldkwaliteit voor de nieuwe bebouwing kenmerkt zich door de karakteristieke voormalige agrarische erfbebouwing.

De verschillende lagen op de Kwaliteitskaart

Op de laag van het cultuur- en natuurlandschappen ligt de locatie aan een veenlint binnen een stuk bovenland in een veenweidegebied. Voor zowel het veenlint als voor het bovenland zijn de volgende richtpunten opgesteld.

Veenlint

De bebouwing ligt bij een veenlint op een en hetzelfde niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.

Voor de linten gelden de volgende richtpunten:

- *Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm voor het gebied.*

Het plan Noordeinde 50 voegt zich in het lint. De kavelrichting is daarbij belangrijk en deze blijft gehandhaafd. Linten worden gekarakteriseerd door doorzichten. De bestaande doorzichten worden onder andere versterkt door de sloot te herstellen, en het boerenerfpad te handhaven. Het erfpad wordt uitgebouwd tot de drager van het plan dat leidt naar het open polderland langs verschillende stappen op het erf waarbij het laatste gebouw iets in een knik staat.

Op dit moment zijn de doorzichten niet of slecht waarneembaar. De verkavelingsrichting is gebaseerd op en wordt gekenmerkt door de oude slotenverkaveling. Alle gebouwen staan in die richting. Het plan is daarmee een toevoeging aan de structuur in het lint.

Er wordt iets nieuws toegevoegd aan het lint waarbij de huizen als een groep rond een middenplein zijn gesitueerd. Het plan manifesteert zich aan het lint door behoud van de bestaande karakteristieken en beplanting in de vorm van de platanen. De herbouw van de nieuwe boerderij met de karakteristieke elementen blijft in nieuwe vorm aan het lint bestaan. Het bestaande zomerhuis verdwijnt waardoor een langere zichtlijn langs de sloot in de richting van de oude wagenshuur wordt gecreëerd. In de huidige situatie is door begroeiing weinig

van het achtererf te zien. In combinatie met groen blijft zichtbaar dat het een kavel achter het lint is. Het oudeboerenerfpad naar het achtererf wordt teruggebracht en dit wordt ondersteund door de materialisatie met duurzame materialen.

- *Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.*

Zoals hiervoor al aangegeven blijft met de nieuwe ontwikkeling het lintkarakter behouden en ontstaat door de herstelde zichtlijnen een direct contact met het achterliggende landschap.

- *Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.* Met de beoogde ontwikkeling krijgt de planlocatie een fijnere korrel met vrijstaande woningen (bijlage, Beeldkwaliteitsplan,).
- *Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.* Aangezien van een grootschalige ontwikkeling geen sprake is, doet dit richtpunt niet ter zake.

Verwezen wordt verder naar paragraaf 3.2.1 van de toelichting waarin onder meer is opgenomen:

Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Deze zijn:

- *Doorzichten op het achterland;*
- *Bebouwing blijft op dezelfde hoogte;*
- *Grote verscheidenheid aan functies en inrichting kenmerken deze linten.*

Hier is ook de (verdere) toetsing aan het Gebiedsprofiel terug te vinden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde bebouwing aan het Noordeinde 50 voldoet aan het provinciale ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

Vervolgens zal de vraag beantwoord worden of sprake is van inpassen in de zin van de Omgevingsverordening. Daarvoor is het bepaalde in de eerder aangehaalde artikelen 6.9 lid 10, in samenhang met artikel 6.9 lid 5 van de verordening maatgevend.

Van inpassen is sprake als een ruimtelijke ontwikkeling sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling moet gebiedseigen zijn en passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling

speelt zich af op het niveau van een kavel. Bij inpassen veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks, zo blijkt uit de toelichting op de Omgevingsverordening.

Een ontwikkeling is gebiedseigen als naadloos aangesloten wordt op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van een gebied en een bijdrage wordt geleverd aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Aan dit criterium wordt voldaan, onder meer omdat de woonfunctie van de gronden aan het Noordeinde 50 niet verandert. Door de nieuwe bebouwing zorgvuldig in te passen en te situeren wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt, bijvoorbeeld door het verloop van de oorspronkelijke (nu gedempte) kavelsloot te herstellen en zo de authentieke zichtlijn te herstellen. Daarmee ondersteunt de ontwikkeling ook bestaande landschappelijke structuren.

Structuur verandert niet, kwaliteiten ook niet.

Naast de open structuur en de positionering van de openbare weg is voor de kwaliteit van het gebied ook de kavelrichting belangrijk. Deze kavelrichting blijft gehandhaafd. Linten worden bovendien gekarakteriseerd door doorzichten. Zoals eerder al aangegeven, wordt het doorzicht in de richting van de polder momenteel belemmerd en resulteert de nieuwe verkaveling juist in herstel van het zicht naar het open gebied. Dat gebeurt door de kavelsloot te herstellen en het boerenerfpad te handhaven en te accentueren. De situering van de nieuwe bebouwing past bij het karakter van de typische lintstructuur en agrarische (erf)bebouwing zowel qua plek, omvang als materialisatie.

Belangrijk is ook te constateren dat het plangebied in het noordelijk deel van Aarlanderveen ligt (het Noordeinde). In dit gedeelte is clustering van bebouwing gebruikelijk, in tegenstelling tot het zuidelijke deel (het Zuideinde) van Aarlanderveen, waar vooral meer solitair gelegen bebouwing voorkomt. Ook in zoverre tast het plan de kwaliteiten van het gebied niet aan.

Aan het vereiste dat de ruimtelijke ontwikkeling zich beperkt tot een kavel wordt eveneens voldaan. Een kavel is een relatief klein, aaneengesloten stuk grond dat één bepaalde vorm van gebruik kent. Binnen het bebouwingslint langs het Noordeinde is het te ontwikkelen gebied klein en in ruimtelijk opzicht beperkt. De gehele ontwikkeling vindt plaats op de gronden aan het Noordeinde 50. Op nagenoeg het gehele gebied rust, zo is eerder vastgesteld, een woonbestemming. Deze woonfunctie wordt wel geïntensiveerd, maar blijft als zodanig onveranderd.

Conclusie.

Gelet op de hiervoor beschreven kwaliteiten en inrichting is sprake van inpassen zoals dat in de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland voor het Kroonjuweel is beschreven.

Zienswijzen.

Nr.	Zienswijzen Cultuurhistorische waarden	Reactie	Conclusie
1 4 5 6 7 9 10 13 14 17 18 19	De bestaande boerderij had in het verleden de status “Zeet hoog” op de cultuurhistorische waardenkaart, gezien de historie van het in 1850 gebouwde pand. De Erfgoedcommissie heeft besloten zelf een cultuurhistorisch vooronderzoek te doen. Tijdens dit vooronderzoek bleek dat dit object in 2018 door de externe deskundigen van de Cultuur Historische Waardenkaart als ‘zeer hoog’ is gewaardeerd en destijds als zodanig is opgenomen in de Cultuur Historische Waardenkaart. Bovendien toont het vooronderzoek aan dat het object Noordeinde 50 zodanig waardevol is, dat het volgens de Erfgoedcommissie als gemeentelijk monument zou moeten worden aangemerkt. De karakteristieke boerderij is alleen al qua aanzicht een waardevol object binnen het dorp. De boerderij is een traditionele langhuisboerderij en draagt bij aan historische waarde van het Aarlanderveense dorpsgezicht. Het vernietigen van dit pand is een daad die onherstelbare schade aanbrengt aan het erfgoedensemble. Met sloop- nieuwbouw kan nooit dezelfde	De status “zeer hoog” is op verzoek van de initiatiefnemers van de Cultuurhistorische Waardenkaart verwijderd na een zorgvuldige afweging. Op 27 februari 2022 heeft de gemeenteraad de beheersverordening Cultuurhistorie vastgesteld. Ook daarin heeft het pand Noordeinde 50 geen specifieke aanduiding gekregen. De verordening is inmiddels onherroepelijk. De zienswijzen op het bestemmingsplan Noordeinde 50 hebben ook betrekking op de sloop van het pand en de beoordeling of behoud van het bestaande pand een reële optie is. In het kader van de planontwikkeling heeft een beoordeling van het pand plaatsgevonden. Daaruit is	De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting ivm de cultuurhistorische waarden en de besluitvorming hierover.

	sfeer gecreëerd worden en gaat historie verloren. Hoge kosten of slechte bouwkundige staat kunnen geen argumenten zijn voor sloop. In het bestemmingsplan ontbreekt de argumentatie om de boerderij te slopen. Daarom wordt in eerste instantie voorgesteld een vervolgonderzoek naar de historische waarden en bouwhistorie uit te voeren door een onafhankelijke deskundige en gecertificeerde organisatie. Voorgesteld wordt bovendien de status op de Cultuurhistorische waardenkaart weer terug te brengen naar “Zeer Hoog”. Restaureer de boerderij en splits het pand eventueel op in meerdere woningen. De gemeente heeft de cultuurhistorische waarden voor dit gebied in kaart gebracht en daarvoor een bestemmingsplan ter inzage gelegd. De voorgenomen ontwikkeling is niet verenigbaar met de volgende waarden zoals vermeld op de cultuurhistorische waardenkaart: het cultuurlandschap Verenigde Zuid- en Noordeindse Polder (catalogus 1, blz. 4): waarde zeer hoog de langhuisboerderij op het perceel Noordeinde 50 als markant onderdeel van het historisch cultuurlandschap met beeldbepalende ligging (catalogus 8.1): waarde zeer hoog; het tracé en het profiel van de wetering langs het Noordeinde (catalogus 2, blz. 72): waarde hoog	gebleken dat een aantal gebreken vrijwel niet of alleen met disproportionele maatregelen te herstellen zijn om een langdurig behoud van het pand mogelijk te maken. Naar aanleiding van de verschillende zienswijzen op dit punt is een aanvullend onafhankelijk onderzoek uitgevoerd naar de bouwkundige staat van de boerderij. In het onderzoek en de verrichte metingen en de bouwkundige opname wordt geconcludeerd dat hier sprake is van een zettingsprobleem dat zich met name voordoet t.h.v. de kelder, keuken en woonkamer . Een belangrijk argument om de boerderij te behouden is volgens reclamanten de karakteristiek van het pand en de situering ten opzichte van de weg. Om die reden is ervoor gekozen om de nieuwbouw overeenkomstig de huidige beeldkwaliteit uit te voeren. Vanzelfsprekend in een aangepaste vorm met gebruikmaken van de huidige bouwmethodiek. De karakteristieke kenmerken van de bebouwing komen terug. De vernieuwde langhuisboerderij	
--	--	---	--

		bestaat wederom uit bakstenen gevels met getoogde openingen, waarbij het bouwplan eveneens voorziet in het karakteristieke venster met drie gekoppelde rondboogopeningen in de voorgevel.	
Nr.	Zienswijzen lintbebouwing	Reactie	Conclusie
3 4 5 7 16 18	Het plan doet afbreuk aan de karakteristieke lintbebouwing. In het bestemmingsplan cultuurhistorie en op de cultuurhistorische waardenkaart is vermeld: - o <i>het bewoningslint met de weg (het tracé en het profiel) van het Noordeinde (voorheen Aarlanderveense Dijk (catalogus 2, blz. 68): waarde hoog</i> - o <i>het ensemble van lintbebouwing op smalle diepe kavels aan het Noordeinde (catalogus 9, blz. 2556): waarde gemiddeld.</i> Nu nog is hier sprake van een erfgoedensemble dat een gaaf lintdorp vormt op een oorspronkelijk in het midden van het veengebied aangelegde ontginning as, omgeven door omringende veenaftgravingen met markante hoogteverschillen. Het pand aan Noordeinde 50 draagt als boerderij uit de periode 1850 – 1900 hier sterk aan bij. De kenmerkende lintbebouwing wordt met de bouw van 13 woningen teniet gedaan. Het plan gaat daarmee ten koste van de karakteristieke lintbebouwing van Kroonjuweel Aarlanderveen. Aarlanderveen dankt zijn status als Kroonjuweel aan het feit dat het één van de	In de voorgaande paragraaf is uitvoerig ingegaan op de typische lintbebouwing. De ensemblewaarde komt op de volgende wijze terug in het plan. In de toelichting onder 3.2 is nadrukkelijk aangegeven dat Aarlanderveen een lintstructuur heeft met open langgerekte kavels. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Bij de beoogde ontwikkeling wordt de cultuurhistorie van het gebied in stand gehouden. Stedenbouwkundige patronen worden behouden en de woningen het dichtst gelegen aan de Noordeinde zullen gebouwd worden in de stijl zoals de boerderijen gelegen aan het lint van de Noordeinde. Dit is ook op deze wijze in het beeldkwaliteitsplan opgenomen en in	De zienswijze leidt niet tot aanpassing

	weinige dorpen is met een lintbebouwing en her en der doorkijkjes. De ontwikkeling heeft ook een precedentwerking naar andere percelen langs het Noordeinde.	het ontwerp van de woningen en locatie zichtbaar. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de planregels en fungeert als toetsingskader voor het stellen van nadere eisen (zie artikel 4.3 van de planregels). Het gewenste doorzicht en de zichtlijnen die horen bij de karakteristieke lintbebouwing worden versterkt door de positionering van de nieuwe bebouwing.	
Nr.	Zienswijzen Kroonjuweel	Reactie	Conclusie
6 11 14 19	Aarlanderveen is een van de weinige kroonjuwelen in Nederland. Hierbij een citaat uit van de website van de provincie Zuid Holland met betrekking tot dit onderwerp. <i>De provincie kent in totaal 13 kroonjuwelen die in zeer sterke mate bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek of landschap. Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn ‘behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en ensembles via bescherming én passende ruimtelijke ontwikkeling’. Deze richtlijn is uitgewerkt in de provinciale Omgevingsverordening (par. 7.3.6 Ruimtelijke kwaliteit).’</i> Het Kroonjuweel Aarlanderveen moet ook voor toekomstige generaties bewaard blijven. Grootschalige bouwplannen moeten buiten de kern dan ook NIET worden toegestaan om het kenmerkende lint en Kroonjuweel te	Mede vanwege de ligging in het provinciale Kroonjuweel in beschermingscategorie 1 heeft tijdens de ontwikkeling van de plannen regelmatig overleg plaatsgevonden met de provincie. Daarbij is intensief gewerkt aan een inpassing van de plannen in het gebied onder andere ondersteund door een zeer uitgebreid beeldkwaliteitsplan. Hierin is de ruimtelijke kwaliteit zowel qua bouwmassa’s als materialisatie gedetailleerd uitgewerkt. Om deze kwaliteit nog meer vast te leggen is het beeldkwaliteitsplan ook in de planregels onder artikel 4.3 geborgd	De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting te verduidelijken.

	behouden. Daarnaast wordt de karakteristieke structuur van het Kroonjuweel losgelaten: de nieuwe bebouwing komt veel te diep in de kavel. Het plan voldoet niet aan de van toepassing zijnde beschermingseisen. Het plangebied bevindt zich binnen de contouren van het provinciale Kroonjuweelgebied met beschermingscategorie 1 voor ruimtelijke kwaliteit. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet niet aan de daarin gestelde beschermingseisen, zoals de voorwaarde: ‘inpassen’ ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Bebouwing buiten de historische lintbebouwing langs de weg doet afbreuk aan het karakter van het kroonjuweel.	en stellen we naar aanleiding van de zienswijze voor de verbeelding ook hierop af te stemmen. Dat betekent een aanpassing van de bouwvlakken en detaillering van goot- en bouwhoogten aan het ontwerp voor de woningen. Op deze wijze is de situering en omvang van de te realiseren bebouwing nader bepaald en sluit deze nog meer aan bij de visie op de locatie. Daarmee wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. In de paragraaf Algemeen is aangegeven dat sprake is van inpassen conform de provinciale Omgevingsverordening.	

1.2. 20 Ke-contour

Algemeen.

De 20 Ke-contour is een planologische contour bedoeld om terughoudendheid te betrachten wat betreft woningbouw buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Deze terughoudendheid is enerzijds ingegeven vanuit het oogpunt van de bescherming van mensen tegen vliegtuiggeluid, en anderzijds om voldoende ruimte te laten voor (toekomstige) ontwikkelingen (zoals veranderingen in aanvliegeroutes) van de mainport Schiphol.

De 20 Ke-contour is afkomstig uit het Luchthavenindelingsbesluit zoals dat in 2018 in werking is getreden. In dit Luchthavenindelingsbesluit wordt deze contour overigens “Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid” genoemd, doch in de volksmond is deze beter bekend als de 20

Ke. Het verbod op nieuwe woningbouwlocaties buiten BSD is een direct gevolg van de regels die het Rijk stelt in vernoemd Luchthavenindelingsbesluit. Dit Rijksbesluit laat de provincies echter ook afwegingsruimte om beperkt woningen toe te staan buiten BSD. In bestuurlijke overleggen tussen de provincies en het Rijk is daarbij steeds de kenmerking “één of enkele woningen in daartoe aangewezen gevallen” gekozen.

Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt woningbouw binnen de 20 Ke-contour toegestaan om te kunnen voorzien in de woningbehoefte, om transformatie van leegstaande gebouwen naar woningbouw mogelijk te maken en om woningbouw zoveel mogelijk binnen BSD te concentreren. Dit beleid is vastgelegd in artikel 6.14 van de provinciale Omgevingsverordening. Het plangebied ligt binnen bestaand stads- en dorpsgezicht. Dat blijkt uit het volgende.

Met de term ‘bestaand stads- en dorpsgebied’ wordt hier het begrip ‘bestaand stedelijk gebied’ bedoeld, zoals dat door de wetgever in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is omschreven. Bestaand stedelijk gebied in de zin van deze bepaling is een ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Uit de rechtspraak blijkt dat het van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving afhangt of van bestaand stedelijk gebied sprake is. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient daarbij onder meer te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied al een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt. Zie daarvoor de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

De geldende beheersverordening Aarlanderveen 2018 bestemt het gebied aan het Noordeinde 50 voor het overgrote deel voor woondoeleinden. Slechts het zuidelijkste deel van het plangebied (met een oppervlakte van niet meer dan 0,2 hectare) valt in het buitengebied en is voor agrarische doeleinden bestemd. Dit perceelsgedeelte maakt feitelijk echter al deel uit van de kavel waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, fungeert als erf en tuin en is al lange tijd niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Ook in visueel opzicht vormt dit perceelsgedeelte één geheel met de kavel, omdat het wordt omzoomd door hoog opgaande beplanting. Bovendien dringt de geplande

bebouwing niet verder het buitengebied in dan elders aan de achterzijde van het lint het geval is. Los van dit alles is gebruik voor agrarische doeleinden ook feitelijk onmogelijk.

Samengevat geldt dat het plangebied binnen bestaand stads- en dorpsgebied valt. Daarmee voldoet het plan aan de vereisten uit artikel 6.14 van de Omgevingsverordening

Nr.	Zienswijzen 20 Ke-Contour	Reactie	Conclusie
2	In artikel 2.1.11 van Verordening Ruimte Zuid-Holland (lid 1) voor de gronden binnen de 20 Ke-contour kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen, uitsluitend binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (lid 2). In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan in bepaalde gevallen voorzien in woningen als het betreft: (b) de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied; (d) de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overvloedige bebouwing en kassen. Binnen de 20 Ke-contour mogen maximaal 3 woningen herbouwd worden per te slopen bedrijf met daarbij handhaving van 1 bestaande woning op het sloopperceel. Bij Noordeinde 50 is er geen sprake van een bedrijf waardoor er dus volgens de rijksoverheid geen 3 nieuwe woningen gebouwd mogen worden, laat staan 12-13.	Uit artikel 6.14 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland vloeit voort dat binnen de 20 Ke-contour van Schiphol nieuwe woningen alleen kunnen worden gebouwd binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Hierboven is al aangetoond dat het plangebied als bestaand stads- en dorpsgebied heeft te gelden	De toelichting wordt hierop aangepast.
2	Vanwege de 20 Ke-contour is er een beperking op vergunningen voor woningbouw. Het toestaan van 13 woonbestemmingen op Noordeinde 50 zal op termijn een benadeling zijn voor andere geïnteresseerden op Noordeinde in Aarlanderveen (5 woningen op Noordeinde 11- C-D zijn al toegestaan). Het formele	Vergunningverlening is afhankelijk van locatie, planologisch regime en onderbouwing. Op basis van de In de Omgevingsverordening van de	De toelichting wordt hierop aangepast

	gelijkheidsbeginsel voor schaarse vergunningen dient hier in acht genomen te worden.	Provincie gestelde randvoorwaarden is het plan ontwikkeld en uitgewerkt.	
14	Het plan overstijgt de norm voor bouwen in de 20 Ke-contour. Het plangebied bevindt zich binnen de 20 Ke-contour Schiphol. Binnen deze 20 Ke-contour en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied is volgens Artikel 6.14 20 Ke-contour Schiphol lid 2.b. “de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing mogelijk”. In het beoogde plan is met 13 woningen geen sprake van ‘ten hoogste enkele woningen’. Evident is dat de geluidshinder in dit gebied onder de 20 KE-contour de leefbaarheid geweld aandoet. Hiertegen dienen toekomstige dorpsgenoten naar de mening van de stichting VKA beschermd te worden.	In de vastgestelde beleidsregel ‘Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol’ is vastgelegd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de plicht die volgt uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Toekomstige bewoners dienen zich ervan bewust te zijn dat de woningen zijn gelegen binnen de 20 Ke-contour. Met initiatiefnemer is afgesproken en vastgelegd dat hij toekomstige bewoners van de nieuwe woningen hierover tijdig en juist informeert.	Dit leidt tot verduidelijking van de toelichting
14	De officiële tekst ter zake de 20 Ke-contour luidt “de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing is mogelijk”. De toelichting bij het plan geeft deze regel onder het kopje 20 Ke-contour Schiphol onjuist weer met: “Toevoeging van woningen is mogelijk in reeds aanwezige lintbebouwing.”	De juiste tekst wordt in de toelichting opgenomen. Dat laat onverlet dat het aantal woningen binnen deze context uitgebreid is onderbouwd.	Dit leidt tot verduidelijking van de toelichting
14	De toelichting is in het ene geval van mening dat het plan binnen BSD valt en in het andere geval niet. Onder het onderwerp: Ladder voor duurzame verstedelijking vinden we de frase: “Het plangebied kan dan ook aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied.”	De constatering dat het plangebied buiten BSD ligt is onjuist. Zie de beantwoording onder 2c	

	Daar tegenover meldt de toelichting onder het kopje: 20 Ke-contour Schiphol de frase: “Het plangebied bevindt buiten bestaand stads- en dorpsgebied.”		
18	<i>Luchthavenindelingsbesluit</i> De locatie ligt grotendeels in het afwegingsgebied van het luchthavenindelingsbesluit (LIB 5-gebied, gelegen binnen de 20 Ke-contour). Buiten bestaand stedelijk gebied zijn daar geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan (artikel 2.2.Id LIB, zie ook artikel 6.14 van de omgevingsverordening). De hele locatie ligt in LIB 5-gebied.	Zie de beantwoording onder 2c	
18	De gemeenteraad heeft met het oog op het luchthavenindelingsbesluit de ‘Beleidsregel 20 Ke contour Schiphol vastgesteld’. Op grond van deze beleidsregel (artikel 2) dient de toelichting bij het bestemmingsplan onder meer het volgende te bevatten: - o een weergave en beschrijving van de exacte ligging van de woningbouwlocatie in het beperkingengebied; - o een beschrijving van de huidige geluidssituatie op die woningbouwlocatie; - o een beschrijving van verwachte toekomstige ontwikkelingen die kunnen zorgen voor een verandering van de huidige geluidssituatie op de woningbouwlocatie; een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de belangen die met de beoogde woningbouw zijn gemoeid, waaronder de actuele behoefte waarin de woningbouw voorziet: een slotconclusie over de bevindingen naar aanleiding van de onderwerpen bedoeld in a, b, c en d.	In het bestemmingsplan vindt de nadere onderbouwing van de ruimtelijke ontwikkelingen plaats onder andere met toetsing aan het geldende beleid.	De toelichting wordt hierop aangevuld.

18	De plantoelichting voorziet in geen van deze gegevens. De relevante passage in de toelichting (par. 3.1.3) volstaat met de volgende tekst: <i>‘De provincie Zuid-Holland en de gemeente Alphen aan den Rijn hebben de beleidsregel ‘Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol’ vastgesteld.</i> <i>In deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de plicht die volgt uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Initiatiefnemer realiseert zich terdege dat er geluidhinder vanwege luchtverkeer op zal treden. Hij zal de toekomstige bewoners van de beoogde woningen hierover tijdig en juist informeren.’</i> In par. 4.3 staat een gelijkkluidende passage. Daarmee wordt evident niet voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels. Dat is een ernstige tekortkoming die tot dusver door de gemeente kennelijk niet is opgemerkt.	Zoals hiervoor aangegeven kan het plangebied worden aangemerkt als bestaand stad en dorpsgebied. Daarmee vormt de ligging binnen de 20 Ke-contour geen belemmering voor de realisatie van het beoogde woningaantal.	Deze toelichting zal op dit punt nader worden uitgebreid
18	Ook vanwege de 20 Ke-contour (zie boven) is toevoeging van woningen op grond van de Omgevingsverordening niet toegestaan. Artikel 6.14 lid 1 van de Omgevingsverordening staat daaraan immers in de weg. Het project ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied, zo wordt overigens ook erkend in par. 3.2.2 van de plantoelichting. De uitzonderingen, bedoeld in het artikel 6.14 lid 2 doen zich in dit geval niet voor. De realisering van dertien woningen kan immers niet worden aangemerkt als de toevoeging van ‘ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing’.	Het plangebied is aangemerkt als bestaand stad- en dorpsgebied. Daarmee is de realisatie van dertien woningen wel mogelijk.	De toelichting wordt hierop nader gespecificeerd en uitgewerkt.

1.3. Verkeer

Algemeen.

In de toelichting op het bestemmingsplan onder paragraaf 4.3 is het volgende vermeld over het weglawaai. Het plangebied is gelegen aan de doorgaande weg Noordeinde wat wordt gezien als een niet-gezoneerde weg. Voor de Noordeinde geldt namelijk een snelheidsregime van 30 km/u. Daarnaast bevindt het plangebied zich niet binnen de onderzoekszone van andere wegen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat gekeken naar de verkeersintensiteit van de Noordeinde en eventuele geluidsoverlast. Omgevingsdienst Midden-Holland heeft het Regionaal Verkeersmodel Midden-Holland (RVMH) 3.1 gepubliceerd. Voor de Noordeinde geldt een etmaalintensiteit voor het jaar 2029 van 822 per etmaal (weekdag). Dit betreft een relatief lage verkeersintensiteit. Het verkeer dat over de Noordeinde rijdt bestaat uit voornamelijk bestemmingsverkeer. Het valt dan ook te verwachten dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de woningen niet wordt overschreden en dat er gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast is in paragraaf opgenomen dat bestemmingsplan maakt in totaal 13 woningen mogelijk. Hiervan worden 5 vrijstaande woningen en 8 rijtjeswoningen gebouwd. Binnen Aarlanderveen zijn meerdere projecten gaande welke voor een hogere verkeersdruk op de Noordeinde en de Dorpstraat zorgen. Momenteel kan de Noordeinde en Dorpstraat de verkeersgeneratie opvangen. Onderstaande afbeelding toont de verschillende projecten in Aarlanderveen. Als de plannen beperkt blijven tot de plannen op onderstaande kaart, zal dat niet tot problemen leiden. Wel dient goed in beeld te worden gebracht wat de verkeerseffecten van de beoogde ontwikkeling zijn.

Voor het Noordeinde wordt in het gemeentelijk verkeersmodel voor het toekomstjaar 2030 rekening gehouden met verkeersintensiteiten tot maximaal 1.600 verkeersbewegingen per etmaal. Het verkeersmodel voorziet in het toekomstjaar nabij de planlocatie een intensiteit van ca. 930 verkeersbewegingen per etmaal. Deze aantallen geven een indicatie van de te verwachten intensiteiten op de Noordeinde. De geraamde 1.600 verkeersbewegingen per etmaal, zoals voorzien in het verkeersmodel, geven vooralsnog geen aanleiding tot aanpassingen aan het Noordeinde. Ter plaatse van de planlocatie ligt de wegintensiteit van het Noordeinde een stuk lager dan 1.600 mvt/e. Verkeerskundige ingrepen ter hoogte van de planlocatie worden niet noodzakelijk geacht. Ten noorden van de planlocatie wordt ter plaatse van Noordeinde 4 de

ontwikkeling van circa 10 woningen gerealiseerd. Ook deze toevoeging leidt niet tot verkeerskundige problemen. De overige ontwikkelingslocaties zijn meer zuidelijk gelegen. De verwachte verkeersstroom zal richting de N231 gaan. De zuidelijke ontwikkelingen zijn daarmee niet van invloed op deze ontwikkeling

Nr	Zienswijzen verkeersintensiteit en verkeersveiligheid	Reactie	conclusie
1 3 4 5 7b 14 16 12 18 19	Dit grootschalige plan geeft veel meer verkeersbewegingen dan nu en vergroot de verkeersonveiligheid <i>Verkeersintensiteit:</i> Een extra toename met 97,8 mvt/etmaal t.g.v. de 13 nieuwe woningen zal de leefbaarheid in die periode nog sterker beïnvloeden. Als het om verkeersintensiteit gaat hanteert het plan 2 verschillende hoeveelheden. Onder 4.3. Geluid wordt gesproken van: “Voor de Noordeinde geldt een etmaalintensiteit voor het jaar 2029 van 822 per etmaal”. Maar voor hoofdstuk 4.10 Verkeer meldt de toelichting “Het verkeersmodel voorziet in het toekomstjaar nabij de planlocatie een intensiteit van ca. 930 verkeersbewegingen per etmaal.” <i>Verkeersveiligheid:</i> Omdat het Noordeinde erg smal is moeten alle voetgangers op dezelfde smalle rijbaan lopen waar ook auto's en zware voertuigen rijden. Door het ontbreken van trottoirs en fietspaden op deze smalle weg wordt de verkeersonveiligheid vergroot. De verkeersveiligheid op het Noordeinde staat al jaren onder druk. De oorzaak hiervan is de combinatie van een hoog gebruik en beperkte ruimte.	Uit de uitgevoerde onderzoeken wordt nader onderbouwd dat met alle diverse verkeersdeelnemers, de bestaande maximum snelheid geen problemen ontstaan op het Noordeinde als gevolg van de toevoeging van het aantal woningen dat in het plangebied is opgenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	Het huidige plan met ca 20 parkeerplaatsen betekent dat er op het Noordeinde ook regelmatig auto's geparkeerd zullen worden. Voorgesteld wordt een gedegen verkeersveiligheidsonderzoek uit te laten voeren naar het Noordeinde, waarbij gekeken gaat worden naar het toenemende verkeer niet alleen vanuit deze bouwplannen maar ook vanuit de andere bouwplannen. Bovendien trekt het Noordeinde in de zomer ook recreanten in velerlei gedaante, zoals wandelaars, fietsers, skeelers, motoren, auto's en toertochten met klassiekers. Maar in die tijd is het ook druk door landbouwverkeer, vaak zo breed dat passeren van tegenliggers niet of nauwelijks lukt.		
Nr.	Zienswijzen cumulatie verkeersintensiteit	Reactie	conclusie
4 5 7	Als alle plannen aan het Noordeinde worden gerealiseerd betekent dit dat er op korte afstand van elkaar uitritten voor meerdere auto's komen. Nu is het al druk met auto's, wandelaars, fietsers en tractoren. Cumulatie van bouwplannen leidt tot meer verkeersdruk op de smalle weg en maken het Noordeinde onveilig. Toename van de drukte tast de verkeersveiligheid en leefbaarheid aan.	Aan het Noordeinde zijn naast de ontwikkeling van het plangebied nog enkele andere locaties in onderzoek of voorbereiding. Ook met de enkele kleinschalige locaties is de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkelingen op de huidige weg inpasbaar. De toename van verkeer is dermate ondergeschikt aan het totaal dat dit geen invloed heeft op de verkeersveiligheid of doorstroming.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

1.4. Milieu

In paragraaf 4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan Een deel van het plangebied heeft al de bestemming wonen, echter heeft het meest westelijke deel van het plangebied een huidige bestemming van 'agrarische grondgebied'. Met de beoogde herontwikkeling vindt een functiewijziging naar een strenger bodemgebruik plaats. Derhalve dient aangetoond te worden of de bodem geschikt is voor de beoogde functie wonen. Door Grondslag is een verkennend bodemonderzoek en een asbest onderzoek uitgevoerd (Grondslag, nr. 34120, d.d. 15 oktober 2021, bijlagen bij toelichting bijlage 2). In verband met een aangetroffen verontreiniging met PAK/olie en asbest, is aansluitend een nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd welke in hetzelfde rapport zijn verwerkt.

Nr.	Zienswijzen Bodemvervuiling	Reactie	Conclusie
4	Tijdens een gesprek met [REDACTED] van Bolton werd aangegeven dat er een bodemonderzoek verricht is op perceel 50 Noordeinde en dat er een schoongrondverklaring zou zijn. Voordat genoemd perceel gekocht werd door opkoper kwam ik vaak langs bij de voormalige bewoners van genoemd perceel. Zij gaven toen aan dat de bodem sterk vervuild is en dat zij met deze kennis het perceel toch gekocht hadden destijds. Er zouden meerdere tanks in de bodem liggen die afgevuld waren met sterk verontreinigde vloeistoffen. De tanks zouden zijn verwijderd in 1995 door een gerenommeerd bedrijf. Het is niet bekend of dit daadwerkelijk gedaan is. Verzocht wordt om inzage in stukken waaruit blijkt dat de	In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik. Daartoe is ten behoeve van het bestemmingsplan nader bodemonderzoek verricht	De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan

	tanks daadwerkelijk verwijderd zijn en inzage in de 'schoongrond' verklaring en objectief uit te voeren bodemonderzoek ten einde de gezondheid en veiligheid voor mensen te kunnen garanderen.		
8	De Stichting Waakhond was dus blij verrast dat met het bodemonderzoek de vervuiling ook daadwerkelijk was geconstateerd en vervolgens zou die vervuiling bij het doorgaan van de bouwplannen worden opgeruimd. Echter uit nadere bestudering van het bodemonderzoek van bureau Grondslag, blijkt dat onderzoek niet goed uitgevoerd te zijn. Op grond van dat onderzoek is het onverantwoord om woningbouw op die locatie toe te staan. Het bureau Grondslag heeft een verkennend en nader bodem en asbestonderzoek gedaan. Voor het historisch onderzoek hebben ze de volgende bronnen geraadpleegd • opdrachtgever. • Omgevingsdienst Midden Holland • oud kaartmateriaal en luchtfoto's (www.topotijdreis.nl) • www.bodemloket.nl • terreininspectie Uit historische gegevens zou volgens indiener van de zienswijze blijken dat verschillende chemicaliën op het terrein zijn gebruikt en opgeslagen.	Het bodemonderzoek dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan is door de omgevingsdienst inhoudelijk beoordeeld.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing
8	<i>Rapport Grondslag.</i>	De milieuonderzoeken zijn verricht door een gekwalificeerd bureau en	De zienswijze leidt niet tot

	Uit het rapport blijkt dat er onvoldoende rekening gehouden is met de activiteiten beschreven in de hinderwetvergunning. Door afvullen ompoelen en dergelijke is een groot deel van het terrein mogelijk verontreinigd. Ter plaatse van die werkzaamheden is onvoldoende gecontroleerd. Bovendien is voor het onderzoek uitgegaan van onjuiste informatie volgens reclamant	vervolgens beoordeeld door de omgevingsdienst. Bovendien dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het project een actueel en volledig bodemonderzoek te worden overlegd.	aanpassing van het bestemmingsplan
--	---	---	---

1.5. Wonen

Met de herontwikkeling van plangebied worden er nieuwe woningen toegevoegd aan de woningmarkt. In Aarlanderveen is een behoefte tussen de 45 en 55 tot 2030. Met de realisatie van de 13 woningen speelt de beoogde ontwikkeling een rol in deze behoefte. Doordat er verschillende typen woningen worden gerealiseerd, zoals rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen, wordt er tevens een bijdrage geleverd aan de doorstroming op de woningmarkt. De woning zullen variëren in grootte en prijs. De komst van de woningen moet kansen bieden voor jonge gezinnen om zich te vestigen in Aarlanderveen. De acht rijtjeswoningen die in het plangebied zijn bedoeld als starterswoningen. De drie vrijstaande woningen en de twee twee-onder-één-kapwoningen zullen in het dure segment vallen. Anterieur is overeengekomen dat twee woningen gerealiseerd onder de NHC grens en twee woningen aangeboden worden onder de € 400.000,00, Daarnaast geeft de gemeente aan het ook belangrijk te vinden dat er woningen in de kernen van de gemeente worden toegevoegd. De woningen zullen gasloos gerealiseerd worden.

Eén van de speerpunten van het Dorpsplan Aarlanderveen 2018–2022 is 'Wonen op maat'. Er is in Aarlanderveen vanwege wettelijke beperking weinig ruimte voor uitbreiding, terwijl er wel vraag is naar meer woningen voor jonge gezinnen en ouderen. Gezien de beperkte ruimte, maar wel een blijvende vraag naar woningen is de gemeente voorstander van het bouwen van nieuwe woningen in Aarlanderveen. Onderhavig plan is de realisatie woningen aan het lint van Aarlanderveen. Op het erf wil initiatiefnemer 13 woningen realiseren, waarvan specifiek 8 gericht zijn op jonge gezinnen. Met de beoogde ontwikkeling wordt dan ook ingespeeld op de vraag naar woningen in Aarlanderveen. De ontwikkeling is

daarmee in samenhang met het Dorpsplan Aarlanderveen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met het dorpsplan Aarlanderveen 2018–2022.

Nr.	Zienswijzen Wonen	Reactie	Conclusie
1 9	Er wordt gesproken over een kopersgroep van jonge gezinnen. Volgens reclamant is niet duidelijk wie dit betreffen en op welke wijze de nieuwe woningen een bijdrage leveren aan de woningbehoefte in Aarlanderveen. Zoals eerder gemeld zijn er slechts 2 woningen < NHG grens en nog 2 onder de 400.000.	In eerste instantie wordt ontwikkeling beoordeeld op de ruimtelijke aspecten en in het bestemmingsplan nader vastgelegd. Daarbij is vanzelfsprekend de toevoeging van woningen beoordeeld. Zoals ook in de toelichting wordt geconstateerd is er behoefte aan woningen in Aarlanderveen. Deze woningen vormen een belangrijke bijdrage aan het voorzieningen, leefbaarheid en zo mogelijk doorstroming. In het plan zijn diverse woningtypen in verschillende prijsniveaus opgenomen. Helaas zijn de prijzen voor koopwoningen door diverse oorzaken gestegen. Dit is een landelijk beeld en daar wordt elke bouwlocatie mee geconfronteerd. De ruimtelijke inpassing is voor deze locatie weloverwogen en uitgangspunt voor de bouw van 13 woningen. Met de realisatie van verschillende woningtypen	De toelichting op het bestemmingsplan zal aan de recente situatie worden aangepast.

		kan bij de behoefte worden aangesloten.	
14	Het plan sluit niet aan bij de juiste doelgroep Het 'Dorpsplan Aarlanderveen' (sept. 2018) heeft als doel het bouwen van starters- en ouderenwoningen. De Dorpsvisie 2012 wijst uit dat de lokale woonbehoefte bestaat uit woningen voor starters en ouderen. Waarom dan toch met dit plan voor een andere doelgroep bouwen?	De keuze voor bepaalde doelgroepen wordt in eerste instantie bepaald door het plangebied en de omgeving. Zeker in een waardevol gebied als Aarlanderveen is het wenselijk om nieuwbouw toe te voegen die past in zijn omgeving en past bij de kwaliteit. Niet elke bouwmassa leent zich voor specifieke doelgroepen als starters of ouderen. Desondanks is in het plan rekening gehouden met de verschillende doelgroepen en prijsklassen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
14 16	Het plan is in strijd met de ontwerpomgevingsvisie Alphen aan den Rijn. Het Coalitieakkoord 2018-2022 meldt in de dorpen alleen te bouwen om in de eigen behoefte te voorzien. De 'Gebiedsvisies voor de Dorpen' en ook de recente 'Ontwerpomgevingsvisie Alphen aan den Rijn' melden voor Aarlanderveen: 'Wonen op maat, woningen bouwen voor jonge gezinnen en ouderen, rekening houdend met de beperkte ruimte voor woningbouw.' De plantoelichting maakt melding van de realisatie van slechts 2 woningen onder de NHG-grens (voor 2022 is dat € 355.000). Deze NHG-grens is de gemiddelde huizenprijs van vorig jaar. Het is volkomen onrealistisch te stellen dat startende jonge gezinnen (volgens het CBS zijn dat huishoudens van twee partners met één of meer kinderen, waarvan	Zie voor de beantwoording het voorgaande punt	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	het oudste kind jonger is dan vier jaar) huizen boven die grens kopen. De rest van de beoogde 13 woningen voldoen dus niet aan de visie.		
14 16	Het plan steunt op een anoniem koperscollectief Zowel het 'Besluitformulier' als de 'Informatiebrief ontwerpbestemmingsplan Noordeinde 50 Aarlanderveen' van het college maakt melding van een, overigens anoniem, koperscollectief. Dit opgevoerde collectief zou bestaan uit 8 jonge Aarlanderveense gezinnen welke interesse hebben in een betaalbare woning in Aarlanderveen. Op geen enkele manier is geborgd dat zij daadwerkelijk uit Aarlanderveen komen en de kopers vormen. Het feit dat het plan slechts 2 woningen onder de gemiddelde huizenprijs van vorig jaar (NHG-norm) bevat, maakt het zeer ongeloofwaardig dat startende jonge gezinnen 8 van de 13 woningen kopen.	Het plan is inderdaad ondersteund door een koperscollectief. Het bestemmingsplan bepaald de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor het plangebied. Daarbij is geen voorwaarde dat toekomstige bewoners bekend zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Mocht blijken dat van het koperscollectief deelnemers zich terugtrekken dan is dat niet van invloed op de planologische procedure.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
14q	Het plan leidt – in samenhang met de andere plannen – tot bovenmatige woningbouw. Het PBL en CBS geeft voor de gemeente Alphen aan den Rijn een prognose af van 7,8% in de periode 2020–2030. Met een woningvoorraad van 481 stuks komt Aarlanderveen dan uit op 38 stuks. De stad Alphen aan den Rijn is echter een zgn. 100.000+ gemeente, daarom is het realistischer om de groeiprognoze van de naburige gemeente Nieuwkoop met haar 13 dorpen te nemen (= 5,0 %). Dat betekent dan een reëel aantal van 24 woningen in diezelfde periode. Daarmee komen we gemiddeld uit op 2,4 woning/jaar. En is redelijk in lijn met de historische groei. De lokale woonbehoefte ligt bij betaalbare woningen voor starters en ouderen. Laten we deze 24 woningen merendeels daarvoor	Volgens de Alphense woningmarktstrategie is er in Aarlanderveen een behoefte aan 5–10 woningen. Omdat het al enige jaren geleden is dat woningen zijn opgeleverd past dit plan binnen de behoefte.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	reserveren en niet besteden aan dure villa's. Dat levert een bijdrage aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. Dure villa's heeft Aarlanderveen immers voldoende.		
14	Het plan gebruikt onterecht het argument van een vergrijzende bevolking In de toelichting onder punt 3.2.4 onder het kopje "Behoeft" staat: "Aarlanderveen is een klein dorp, waar net zoals in veel andere dorpen in Nederland, sprake is van vergrijzing." De redenering is dat door de vergrijzing er behoefte is aan woningbouw voor o.a. jonge gezinnen. Maar de cijfers laten zien dat Aarlanderveen helemaal niet vergrijst: De leeftijdsopbouw is nagenoeg gelijk aan die van de gehele gemeente Alphen aan den Rijn. Het argument vergrijzing kan dus niet gebruikt worden om aan te tonen dat deze woningbouw in een behoefte voorziet.	Met de toevoeging van woningen ontstaat een mogelijkheid voor doorstroming en verhuisketen die bijdraagt aan de mogelijkheden ook voor inwoners uit Aarlanderveen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
14	Het plan leidt vooral tot versnelde vergrijzing Het bouwen van dure woningen werkt vergrijzing in de hand. Immers kopers van deze dure woningen zijn voornamelijk ouderen. Dat veroorzaakt juist een vergrijzing. Daarnaast is aan dure woningen geen behoefte want de woningvoorraad in Aarlanderveen ligt nu al voornamelijk in het dure segment, o.a. vanwege de ligging en de ruime kavelgroottes.	In het plangebied zijn verschillende woningtypen met daarbij behorende prijsstelling voorzien. Twee blokken van vier woningen, een twee-onder-een kapwoning en drie vrijstaande woningen. Hiermee worden verschillende doelgroepen aangesproken.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
14	Het plan staat in de toekomst noodzakelijke ontwikkelingen in de weg. Door nu dure huizen te bouwen wordt de mogelijkheid ontnomen om in de toekomst starters- en seniorenwoningen te bouwen. Immers de ruimte en verkeerscapaciteit in Aarlanderveen is beperkt en verdere aftakeling van het kroonjuweel moet voorkomen	In het plan is sprake van een gevarieerd woningaanbod, zowel qua omvang als prijsniveau.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van

	worden. Kortom dure villa's zitten nuttige toekomstige projecten in de weg.		het bestemmingsplan.
18	Op grond van de Woonvisie 2021–2025 moet in Aarlanderveen 15% van de woningen middelduur zijn, waaronder wordt verstaan koop tot en met € 250.000,00, en 20% betaalbare koop tot de NHG-grens (tot € 325.000,00). Voor sociale woningbouw geldt, zo volgt uit de Woonvisie, maatwerk (Woonvisie, blz. 38).	Als gevolg van het grote landelijke woningtekort zijn woningprijzen de laatste jaren zeer hard gestegen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
18	Blijkens de plantoelichting (par. 3.3.2) worden twee woningen gerealiseerd onder de NHGgrens ('betaalbare koop'), en twee woningen 'onder de € 400.000,00'. Er is geen sprake van sociale woningbouw. Er wordt dus slechts voldaan aan de verplichting om 15% betaalbare koopwoningen te realiseren. In de plantoelichting wordt ten onrechte niets opgemerkt over het maatwerk inzake sociale woningbouw. Verder worden er, in strijd met de Woonvisie, geen woningen gebouwd in het middeldure segment. De woningen 'onder de € 400.000,00' zijn noch 'middelduur', noch 'betaalbare koop'.	De grote prijsstijgingen van de afgelopen jaren heeft invloed op de verschillende categorieën.	De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan
18	In de toelichting (par. 3.1.4) is opgenomen dat met het plan wordt ingespeeld op de woonbehoefte in Aarlanderveen. Toedeling van woonruimte is op grond van de Huisvestingswet echter uitsluitend mogelijk op grond van de Huisvestingsverordening. Dat betekent dat de ontwikkelaar de woningen aan elke gegadigde mag verkopen. Daardoor is niet geborgd dat het plan daadwerkelijk kan strekken ten behoeve van woningzoekenden in Aarlanderveen. De plantoelichting beschrijft niet op welke wijze desondanks wordt zeker gesteld dat wordt ingespeeld op de woonbehoefte in Aarlanderveen.	Het initiatief voor de planontwikkeling is ondersteund door mogelijke gegadigden uit Aarlanderveen voor de woningen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat bij het afvallen van kandidaten de woningen in eerste instantie aan inwoners van Aarlanderveen worden aangeboden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

18	De Belangenvereniging Aarlanderveen heeft in 2012 een Dorpsvisie Aarlanderveen 2012–2030 opgesteld. Het plan is hiermee in strijd. Het plan beschrijft het belang van het behoud van het unieke en landelijke karakter van het dorp en het bijbehorende woongenot, en het belang van de bouw van starterswoningen (blz. 27). Het plan voldoet aan geen van deze twee punten van de dorpsvisie.	De Dorpsvisie van de belangenvereniging is geen gemeentelijk beleid. De doelstelling om goedkopere woningen toe te voegen voor starters is onderdeel van het gemeentelijke beleid, daarom worden er woningen in het betaalbare segment toegevoegd.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

