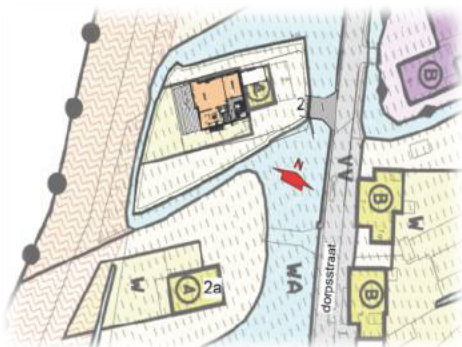
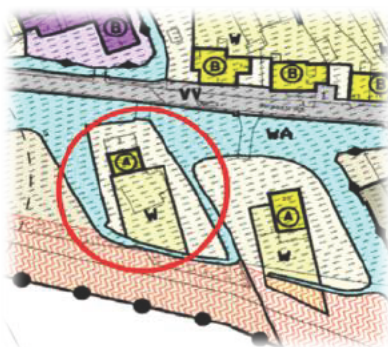




GIJSBERTgebiedsontwikkeling.nl

Werkt aan de ontwikkeling van uw ruimte

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 2, Aarlanderveen



Gegevens opdrachtgever:



Gegevens opdrachtnemer:

Gijsbert Voerman
www.gijsbertgebiedsontwikkeling.nl

Deventer
Versie 1 juni 2016

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.4	Leeswijzer	5
2	HET PROJECT	6
2.1	Het plan	6
2.2	De molenbiotoop	6
3	BELEID	7
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	8
3.1.2	Nationaal Waterplan	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1	Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031	10
3.3.2	Welstand	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Geluid	12
4.2	Bodem	12
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.5	Externe veiligheid	14
4.6	Flora en Fauna	15
4.7	Milieuzonering	18
4.8	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	19
4.9	Verkeer / parkeren	19
4.10	Water	19
4.11	Duurzaamheid	22
5	Uitvoerbaarheid	23
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.2	Economische uitvoerbaarheid	23

1 INLEIDING

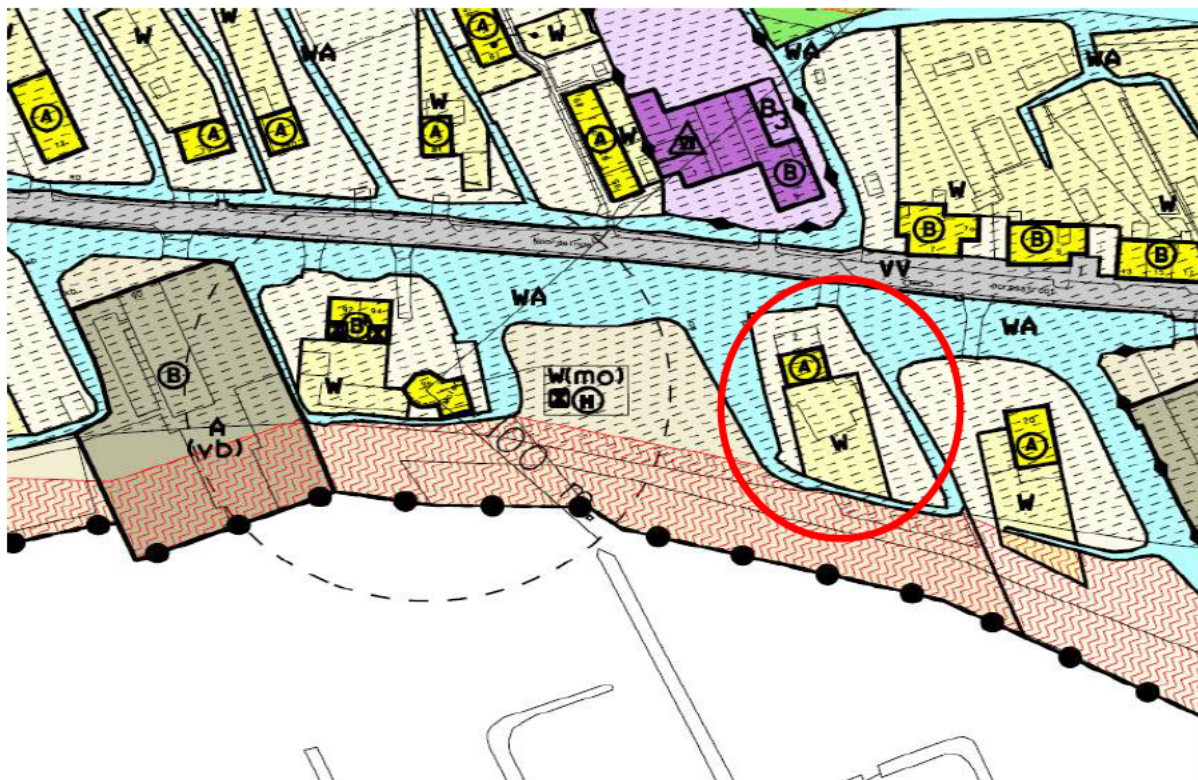
1.1 Aanleiding

Aanleiding van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het voornemen van de heer en mevrouw [REDACTED] om een woning te bouwen op het perceel Dorpsstraat 2 in Aarlanderveen. Hiervoor is een projectafwijkingsbesluit en een omgevingsvergunning nodig. De reden voor de projectafwijking is dat de woning voor een deel wordt herbouwd buiten het bouwvlak dat in het geldende bestemmingsvlak is opgenomen. Voor een projectafwijkingsbesluit is een 'goede ruimtelijke onderbouwing' nodig. In de onderbouwing wordt ingegaan op de belangrijkste ruimtelijke onderwerpen die met de ontwikkeling samenhangen. Aangetoond wordt dat de ontwikkeling gewenst is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

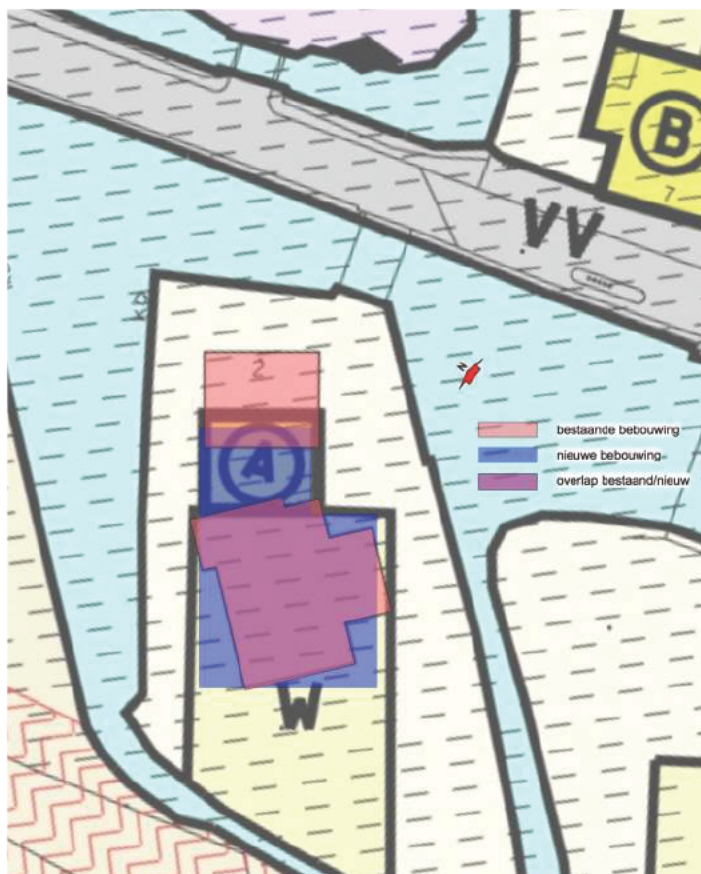
1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Aarlanderveen 2008'. De bestemming is 'Woondoeleinden' met nadere aanduiding 'Archeologisch waardevol'. Volgens het bestemmingsplan mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven zone worden gebouwd en moeten ze met de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden opgericht. Het project is hiermee in strijd omdat de herbouw achter de voorgevel wordt gebouwd.

Het plangebied ligt op basis van het bestemmingsplan in de zone die geldt als molenbiotoop voor molen 'De Morgenster'. De dubbelbestemming molenbiotoop ziet volgens de regels van het bestemmingsplan toe op de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en als beeldbepalend element.



Afbeelding: verbeelding met in rood globale ligging projectgebied



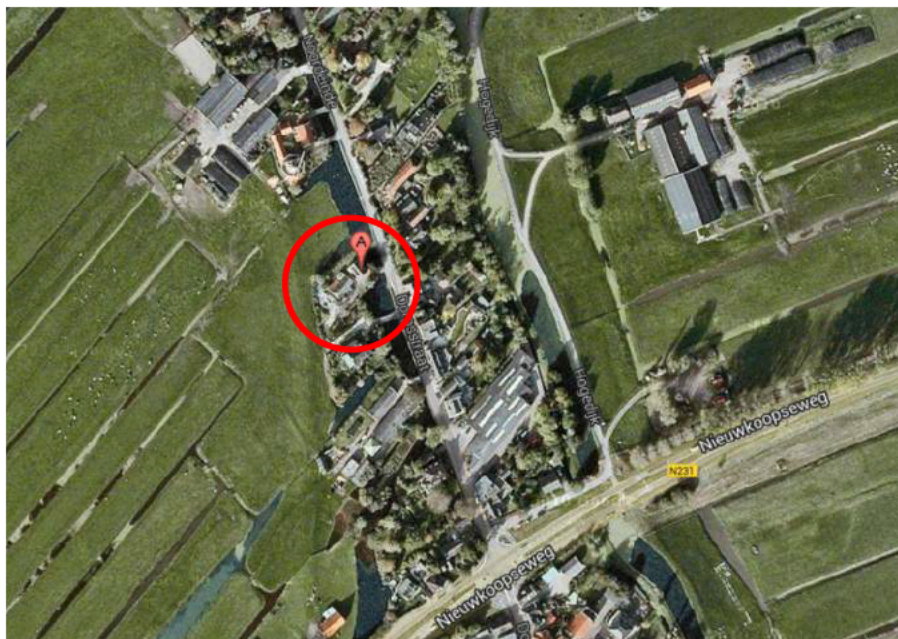
Afbeelding: verbeelding de situering van het project op de geldend verbeelding

Tot slot is voor de bescherming van archeologische waarden in de gronden van het perceel in het bestemmingsplan een regeling opgenomen.

Het bestemmingsplan staat niet toe om van de regels af te wijken om zo doende mee te werken aan een omgevingsvergunning voor het project. Hierdoor is voor medewerking een procedure voor een projectafwijkingbesluit nodig. De mogelijkheid hiervoor is gegeven in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het college van burgemeester en wethouders van Aarlanderveen heeft aangegeven dat het in principe wil meewerken aan de gevraagde ontwikkeling. Voorwaarde hiervoor is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening én dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De uitvoerbaarheid van een projectbesluit moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten als verkeer, geluid en bodem als ook de economische uitvoerbaarheid van het project. Voorliggende onderbouwing voorziet in deze eis.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft Dorpsstraat 2 in Aarlanderveen. De bebouwing in het plangebied heeft geen beschermde status. Op het perceel staat op dit moment een vrijstaande woning zonder noemenswaardige architectuur.



Luchtfoto ligging perceel aan de Dorpsstraat 2 in Aarlanderveen (googlemaps)

Op het perceel links van het projectgebied staat bebouwing die eveneens onder vrije architectuur is gebouwd. Het perceel rechts bestaat uit veenweidegrasland en molen 'De Morgenster' die onderdeel uitmaakt van de enige 'Molenviergang' ter wereld.



Vooraanzicht bestaande situatie Dorpsstraat 2, Aarlanderveen (googlemaps)

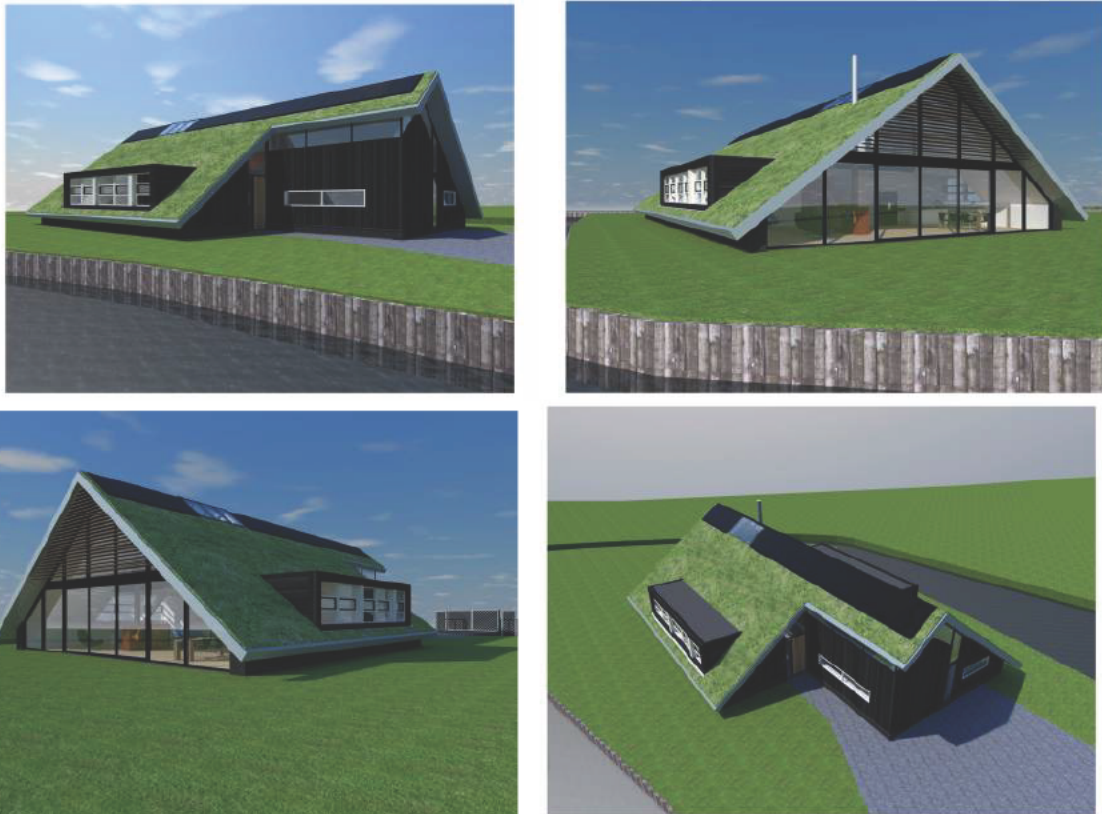
1.4 Leeswijzer

Na de samenvatting in hoofdstuk 1 en de inleiding van hoofdstuk 2, wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving van de historie en de huidige en gewenste situatie gegeven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hier wordt het beleid van het Rijk, provincie en gemeente Alphen aan den Rijn verwoord. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten waarmee rekening dient te worden gehouden. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid veran

2 HET PROJECT

2.1 Het plan

Het project bestaat uit het slopen en herbouwen van een woning en een toegangsbrug op het perceel Dorpsstraat 2 in Aarlanderveen. De woning wordt onder architectuur gebouwd. Om hiervoor een omgevingsvergunning af te kunnen geven, zal eerst een procedure projectafwijking moeten worden gevoerd. De reden hiervoor is dat de woning voor een deel wordt herbouwd buiten het bouwvlak dat in het geldende bestemmingsvlak is opgenomen. Om de procedure voor projectafwijking te kunnen voeren, is voorliggende 'goede ruimtelijke onderbouwing' nodig.



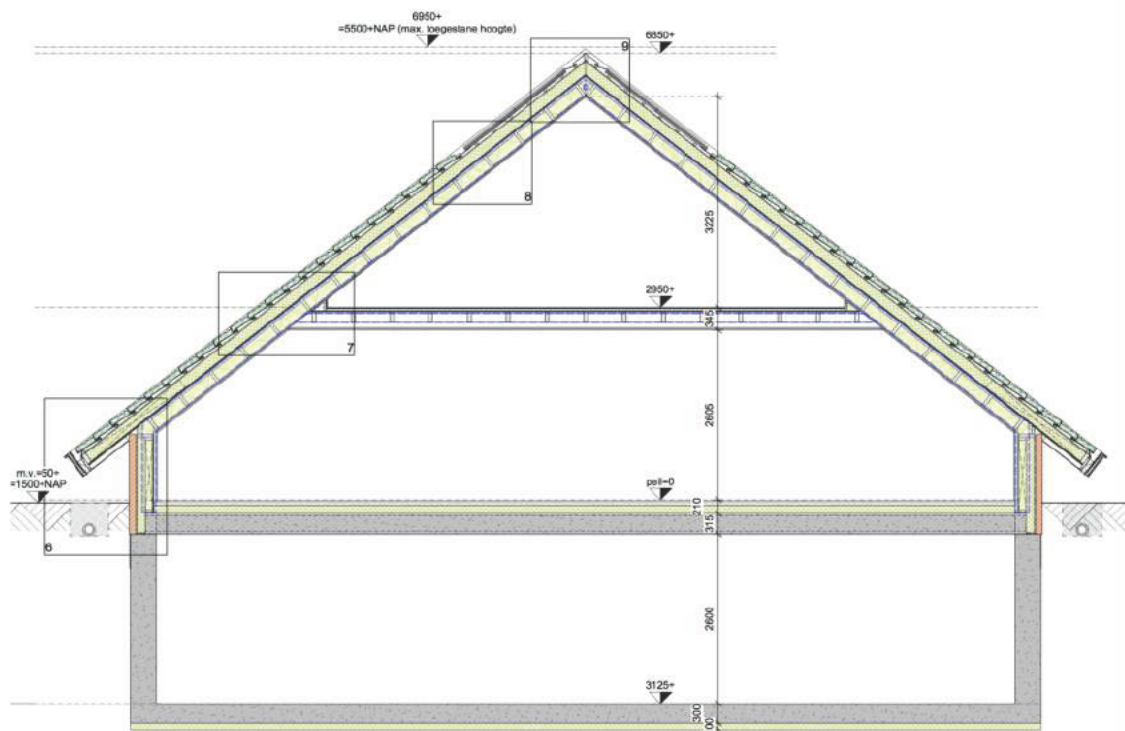
Diverse aanzichten en een doorsnede van de te bouwen woning

2.2 De molenbiotoop

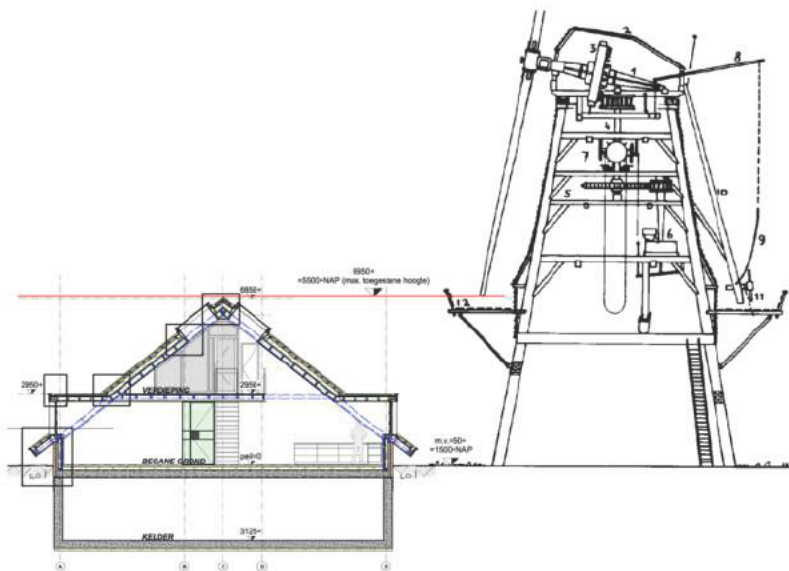
Het plangebied ligt op basis van de vastgestelde bestemmingsplan in de zone die geldt als molenbiotoop voor molen 'De Morgenster'. De dubbelbestemming molenbiotoop ziet toe op de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en als beeldbepalend element. Gebleken is dat de weergave van de molenbiotoop op de verbeelding van het bestemmingsplan niet correct is. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat een borging van een bouwhoogte van maximaal 5,50 meter boven NAP recht doet aan een correcte interpretatie van de regel uit het bestemmingsplan. De volgende overweging ligt hieraan ten grondslag:

- Meting onderste punt verticale wiek: 5,50 + NAP
- Meting hoogte maaiveld bij woning: 1,50 NAP

De woning staat binnen de straal van 100 meter vanuit het middelpunt van de molen. De te bouwen woning mag dus niet hoger worden dan 5,50 + NAP (onderste punt verticale wiek). Door de provincie Zuid-Holland is aangegeven dat in het plan moet worden geborgd dat de woning niet de hoogte mag passeren van 5,50 + NAP. Met opname van onderstaande figuur, voldoet het project hieraan.



Doorsnede van de te bouwen woning met hoogtemaat



ligging woning t.o.v. molenbiotoop

3 BELEID

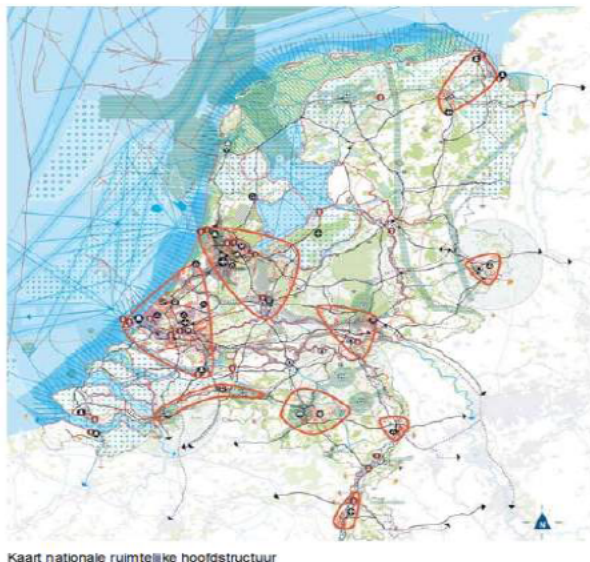
In de beleidsanalyse wordt het beleid met betrekking tot het plangebied geanalyseerd. In de beleidsanalyse is onderscheid gemaakt tussen Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid wordt verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) welke op 13 maart 2012 is vastgesteld en het Nationaal Waterplan welke op 22 december 2009 is vastgesteld.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.



Het Rijk stelt met de SVIR ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Op basis van deze punten formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

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

Het Rijk is terughoudend in het beoordelen en voorschrijven van concrete ontwikkelingen op gemeentelijk niveau. De hoofddoelen van het Rijk zijn verwoord in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Projectspecifiek

De SVIR richt zich op vraagstukken welke van invloed zijn op het nationaal functioneren. Het betreft hier onder andere het infrastructuurnetwerk van wegen, spoor, buisleidingen en water. Het voorliggend initiatief is op een dusdanig laag abstractieniveau dat dit geen invloed heeft op het nationaal belang. Het Barro geeft geen regels voor het plangebied.

3.1.2 Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het project voorziet in de sloop en herbouw van een woning. De hoeveelheid verhard oppervlak wordt niet significant vergroot. Er zijn geen veranderingen in waterafvoer voorzien. Het project levert hiermee geen strijdigheid op met nationaal beleid voor de omgang met water.

3.2 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren.

In de Structuurvisie Zuid-Holland 2040 In de provinciale Structuurvisie Zuid-Holland 2040 zet de provincie in op vijf hoofdpunten:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden



Ligging van het project in de provinciale bebouwingscontour (Provincie Zuid-Holland)

Het plan betreft het nieuwbouwen op een locatie met bestaande woonbebouwing, waarbij het aantal wooneenheden niet toeneemt. De functie en de bestemming (namelijk wonen) van het perceel blijven hetzelfde en in het landschap wordt niets gewijzigd. Er worden geen wijzigingen in het verkavelingspatroon gerealiseerd en de doorzichten naar het open landschap worden niet verstoord. De achterliggende graslanden worden niet aangetast en ook niet op andere wijze beïnvloed door de geplande ontwikkeling.

Onderhavig bouwplan ligt in de provinciale bebouwingscontour en is daarom niet in strijd met de Structuurvisie. Ook is het bouwplan niet in strijd met de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda omdat de woning wordt opgericht op een bestaande woonlocatie. Het voorgenomen plan is dermate kleinschalig dat op grond van jurisprudentie in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan en/of strijd met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.3 Gemeentelijk beleid

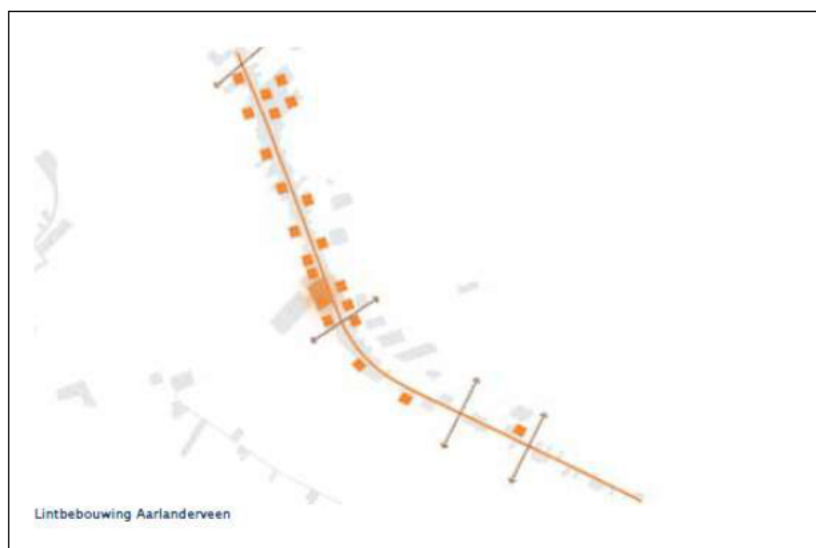
Met de structuurvisie geeft het gemeentebestuur de koers aan voor de ruimtelijke ontwikkeling op de korte en middellange termijn (tot ca 2015) en op de lange termijn 2015 – 2025).

3.3.1 Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031

De Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 - De Stad van Morgen is op 11 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin wordt een beeld geschetst van Alphen aan den Rijn in 2031. Voor het projectgebied geldt het thema 'Vitale Dorpen'. De centrale opgave om de dorpen vitaal te houden, wordt uitgewerkt in:

- Het versterken van de ruimtelijke identiteit van de dorpen;
- Het ontwikkelen van aantrekkelijke en duurzame woonkwaliteit;
- Het benutten van de aanwezige ondernemersgeest;
- Het toegankelijk en bereikbaar zijn van voorzieningen.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin met respect voor de cultuurhistorie, maat en schaal zorgvuldig ingepast in de verschijningsvorm van de dorpen.



Bron: Structuurvisie

In de uitvoeringsstrategie wordt Aarlanderveen beschreven als een authentiek lintdorp met een landschappelijk karakter. Het projectgebied ligt in de Structuurvisie in het gebied waarvoor de aanduiding 'lintbebouwing' geldt. Voor het projectgebied is in de Structuurvisie geen specifieke opgave geformuleerd. De voorgenomen ontwikkeling is hierom niet in strijd met de Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031.

3.3.2 Welstand

De geplande ontwikkeling aan de Dorpsstraat 2 in Aarlanderveen sluit aan bij de criteria uit de welstandsnota. Door uitvoering van het plan wordt de momenteel in slechte staat verkerende bebouwing van een woonhuis vervangen door een onder architectuur vormgegeven woning. Voor het voorgenomen plan is een positief welstandsadvies afgegeven. Dit advies wordt toegevoegd bij de vergunningaanvraag. Het plan voldoet aan de welstandseisen die gelden voor het gebied.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Deze onderzoeken maken onderdeel uit van deze onderbouwing.

4.1 Geluid

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. De functie wonen is een geluidsgevoelige functie.

Het beschermen van geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat de wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Projectspecifiek

De bestemming die in het onderhavig project gerealiseerd zal worden is een geluidsgevoelige bestemming wonen. Planologisch beschouwd is deze bestemming al geregeld in het geldende bestemmingsplan. Ten opzichte hiervan vindt alleen een kwalitatieve verandering plaats waarbij de woning naar achteren wordt verplaatst.

Verder geldt dat het project ligt binnen een geluidszone van de Dorpsstraat en van de N231. De Dorpsstraat ligt binnen een 30-km zone. De constructie van genoemde weg is ook zodanig dat, beschouwd vanuit geluidservaring op het projectgebied, hier niet sneller kan worden gereden dan 30 km-uur. Verder geldt hier dat de verkeersintensiteit laag is. De N231 ligt op een afstand van 200 meter. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. Voor de woning hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd en er zijn voor de gevels van de woning geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Het initiatief is hiermee op het gebied van geluid uitvoerbaar.

4.2 Bodem

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

Projectspecifiek

Door AA & C Nederland B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Dorpsstraat 2 te Aarlanderveen. De bevindingen hiervan zijn neergelegd in rapport 14.7430.B1. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat in de grond maximaal licht verhoogd concentratie aan zware metalen PAK en PCB's zijn aangetoond, welke waarschijnlijk gerelateerd zijn aan het materiaal waarmee de locatie in het verleden is opgehoogd. Er is geen asbest aangetroffen. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan barium en xylenen gemeten. De herkomst hiervan is niet bekend.

De hypothese dat het terrein onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging dient formeel te worden verworpen vanwege de licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en PCB's in de

grond en barium en xylenen in het grondwater. Omdat het slechts licht verhoogde gehalten betreft, wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. De aangetoonde licht verhoogde gehalten brengen geen risico's met zich mee.

De Omgevingsdienst heeft het onderzoek beoordeeld (zie brief d.d. 15 april, kenmerk 2014008676). De conclusie is dat de locatie geschikt is voor het geplande gebruik wonen met tuin. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Er kan worden gesteld dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik van de projectlocatie.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet Milieubeheer. Met de Wet Luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de Wet Luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

Van belang bij de toetsing aan grenswaarden voor luchtkwaliteit is of een project wel of niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij zijn in de ruimtelijke orderingspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. Als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging kan dit project zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Projectspecifiek

De voorgestane ontwikkeling voor onderhavig project omvat feitelijk het verplaatsen van een woning. Dit is een ontwikkeling die de luchtkwaliteit niet in betekenende mate beïnvloedt (NIBM) en daarom kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling uitvoerbaar is op het gebied van lucht.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat sindsdien een verplichting om bij de voorbereiding van bestemmingsplannen alle ter zake doende belangen mee te wegen. De Wamz is een concrete invulling van deze verplichting en een verbreding van de zorgplicht voor archeologische waarden in het milieubeheer.

Projectspecifiek

De archeologische dubbelbestemming uit het bestemmingsplan Aarlanderveen 2008 bestaat in een verbod om ingrepen in de bodem te verrichten zonder aanlegvergunning. Het verbod geldt niet voor ingrepen tot 50 m² en in het algemeen voor ingrepen die niet dieper gaan dan 0,30 meter.

In verband hiermee kan worden overwogen dat op het perceel een gefundeerde woning met bijgebouw aanwezig is. Deze worden gesloopt. Projectie van de nieuw te bouwen woning levert geen netto toename aan onbebouwde grond op die minder is dan 50 m². In verband met de regels uit het geldende bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek dan niet nodig.

Het college kan verder in beschouwing nemen dat in maar 2011 in opdracht van Profit Plant Holding BV een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO) verkennende fase zijn uitgevoerd in verband met de geplande herontwikkeling van het plangebied aan de naastgelegen Dorpsstraat 4. In dit onderzoek staat dat binnen een straal van 500 meter rond het plangebied geen vondstmeldingen bekend zijn en dat voor de omgeving een aantal onderzoeken bekend is. In 2010 is een bureau- en booronderzoek uitgevoerd (melding 42379). Het achterland werd hier voor realisatie vrijgegeven. Voor een ander onderzoek (melding 16538) is naar aanleiding van een booronderzoek geen vervolg aanbevolen.

Op basis van het verrichte bureauonderzoek voor Dorpsstraat 4 gold voor het achterterrein een hoge verwachting voor resten uit de Nieuwe Tijd. Dit is terug te voeren op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Alphen aan den Rijn. Eenzelfde typering geldt voor het plangebied. Tijdens het veldonderzoek op nummer 4 zijn geen archeologisch relevante bodemlagen aangetroffen.

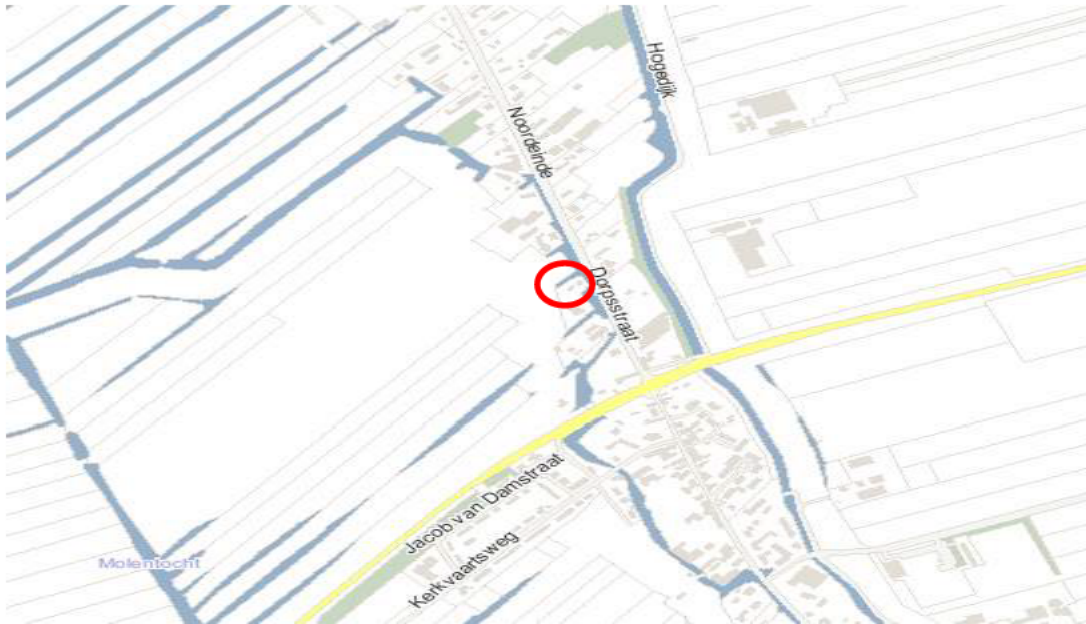
4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk project moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit project is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het project ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is eind 2013 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vastgesteld. Naar verwachting treedt dit besluit medio 2014 in werking.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 1 maart 2012 beleidsvisie externe veiligheid van de (voormalige) gemeente Alphen aan den Rijn vastgesteld. Deze beleidsvisie is van toepassing voor dit plangebied. In deze beleidsvisie heeft de gemeente vastgelegd wat haar beleid is ten aanzien van risicovolle activiteiten in de gemeente en de relatie van deze risicovolle activiteiten met kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen zoals woningen, winkels, recreatie-inrichtingen etc.



Uitsnede www.risicokaart.nl

Projectspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Uit het kaartbeeld kan worden vastgesteld dat er binnen de toetsingsafstand geen objecten welke invloed op de externe veiligheid uitoefenen voor het nieuw te realiseren kwetsbare object zijnde de woning. Wel kruist de Nieuwkoopseweg, de provinciale weg N231, Aarlanderveen.

De provinciale wegen zijn door de provincie vrijgegeven voor het transport van gevaarlijke stoffen. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een routeringsbesluit genomen waarin een route voor het transport van gevaarlijke stoffen binnen de gemeente aangewezen is. Ook volgens dit besluit is vervoer van gevaarlijke stoffen over de N231 toegestaan. De conclusie is dat over de N231 vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden.

De N231 is niet op de risicokaart opgenomen. Dit duidt erop dat er slechts een gering aantal transporten van gevaarlijke stoffen over deze weg zal plaatsvinden. Het zal daarbij vooral gaan om lokaal en regionaal bestemmingsverkeer. De planlocatie ligt op een afstand van 200 meter van deze weg. De planlocatie ligt hiermee binnen het invloedsgebied van de N231 als bedoeld in het Bevt. Daarnaast is er op dit moment al sprake van een woning op de planlocatie. Het plan betreft de nieuwbouw van een woning die in de plaats komt van de bestaande woning. Het aantal personen in de omgeving van de N231 wijzigt niet door dit plan.

Gelet op het bovenstaande wijzigen de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N231 niet als gevolg van dit plan. Een uitgebreide verantwoording is niet nodig.

4.6 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan natuurwetgeving. Hiermee kan een tweedeling worden gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming wordt geregeld in de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Natuurbeschermingswet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake

is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en Dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands

Naast de drie soorten beschermde gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Vaak vallen de Natura 2000-gebieden samen met de EHS. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het netwerk helpt voorkomen dat dieren en planten in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

De planlocatie maakt deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. De locatie is gelegen in het Nationale Landschap het Groene Hart. Binnen Nationale Landschappen is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkelingen mits de bijzondere (ruimtelijke) kwaliteiten van het gebied behouden blijven en bij voorkeur versterkt worden.

Binnen een straal van 3 kilometer zijn een Natura2000 gebied diverse EHS structuren gelegen. Het Natura2000 gebied bestaat uit de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. De EHS gebieden zijn met name gelegen rondom de Grote Wetering, een watergang tussen Alphen aan den Rijn en Noordeinderplas.

Projectspecifiek

Het project betreft het verplaatsen en herbouwen van een woning in een bestaand bebouwd gebied. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft initiatiefnemer gevraagd om voor de ontwikkeling een quickscan naar het voorkomen van vleermuizen in het projectgebied te doen. Dit onderzoek is op 10 februari 2014 uitgevoerd door Blom Ecologie. De resultaten zijn neergelegd in rapportnummer BE/2014/009/r welke bevindingen zijn aangevuld met het schrijven BE/2014/049/r.

In beide tezamen worden de werkzaamheden in verband met het project als volgt nader gespecificeerd:

- Slopen van hoofd- en bijgebouwen (algemene sloopwerkzaamheden, afvoer materiaal)
- Kavel bouwrijp maken (graafwerkzaamheden, aanbrengen puinbed, egalisatie etc.)
- Beperkte snoei en kap van struiken en bomen t.b.v. transport, sloop, bouw en herinrichting
- Aan- en afvoer materiaal en materieel
- Algemene bouwwerkzaamheden (o.a. betonX, timmerX, metselX, stucX, elektraX en installatiewerkzaamheden)
- Aanleg/verlenging nutsvoorzieningen (m.n. graafwerkzaamheden)
- Herinrichting terrein (bestratingsX en hovenierswerkzaamheden)

Gebiedsbescherming

De woning heeft geen bijzonder functie in het kader van de ecologische kwaliteit. De voorgenomen ontwikkelingen zijn dan ook aannemelijk niet strijdig met Provinciaal beleid ten aanzien van Nationale Landschappen.

Met betrekking tot de opmerkingen over het weidevogelgebied en beschermde landschapselementen geldt dat de planlocatie hier niet in gelegen zijn en dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten naar aanleiding van de voorgenomen plannen. De voorgenomen ontwikkelingen en bijbehorende werkzaamheden zijn van relatief kleinschalig karakter en op dusdanige afstand van beschermde gebieden dat negatieve effecten (externe werking) kunnen worden uitgesloten. De sloop en nieuwbouw met bijkomende werkzaamheden leiden aannemelijk niet tot overtreding van de Natuurbeschermingswet en zijn niet strijdig met vigerend Provinciaal beleid betreffende EHS en Nationale Landschappen.

Soortenbescherming

Het is aannemelijk dat de planlocatie geen essentiële functie heeft voor beschermde flora en fauna. Behoudens broedvogels kunnen negatieve effecten naar aanleiding van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen op beschermde flora en fauna worden uitgesloten. De bijgebouwen, hagen en opslag wordt door zangvogels (mogelijk) gebruikt als broedlocatie. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) opgestart te worden of de potentiële locaties dienen vooraf geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.

Werkzaamheden met zware machines of funderingswerkzaamheden veroorzaken trillingen wat een tijdelijk negatief effect kan hebben op vissen. Om negatieve effecten te voorkomen wordt geadviseerd deze werkzaamheden zoveel mogelijk buiten de kwetsbare periode (april-juni) (paaiseizoen) uit te voeren

Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt niet nodig geacht.

Gezien het, naar verwachting, uitblijven van significant negatieve effecten voor vleermuizen

leidden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er hoeft in dit kader geen ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.

Wanneer rekening wordt gehouden met de adviezen over tijdstip van activiteiten, is er voor het project voor wat betreft flora- en fauna geen belemmering te verwachten, waarmee het project uitvoerbaar is.

4.7 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Projectspecifiek

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft een geurverordening vastgesteld op 28 maart 2013 met afwijkende geurnormen voor de 'afstandsdieren' (rundvee en paarden). Voor Aarlanderveen geldt binnen de bebouwde kom een afstand van 50 meter tussen geurgevoelige objecten en melkrundveehouderijen. Dorpsstraat 2 ligt in tussen de veehouderijen aan de Dorpsstraat 4 (op ca 70 meter) en Noordeinde 90 (op ca. 100 meter). Aan deze afstand wordt voldaan. In de directe omgeving zijn geen andere veehouderijen of andere bedrijvigheid gevestigd die beperkend zouden werken op het project.

4.8 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het plan betreft vervangen van een woning op hetzelfde perceel. De voorgenomen activiteit valt onder categorie D11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject' van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het aantal woningen niet toeneemt en de nieuwbouw plaatsvindt op hetzelfde perceel worden er geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu verwacht. Een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-procedure is niet nodig.

4.9 Verkeer / parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het dat duidelijk is wat het effect van een beoogd nieuw project is op de verkeersstructuur. Het slopen en herbouwen van één woning levert geen toename aan verkeersbewegingen en parkeerbehoefte op. Op het perceel wordt voorzien in de dezelfde voldoende parkeervoorzieningen. De realisatie van één woning vormt uit het oogpunt van verkeer daarom geen planologisch bezwaar.

4.10 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd: vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik

van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid waterbeheerder

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland is beschreven in het waterbeheerplan, 'waterwerk Rijnland 2010- 2015' en de 'Keur en beleidsregels 2009'. In het waterbeheerplan (WBP) geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering.

De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Per 22 december 2009 is de 'Keur en Beleidsregels' van kracht. Deze maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel uit te mogen voeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een keurvergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Gezamenlijk beleid waterbeheerder en gemeente

In 2008 hebben de gemeente Alphen aan den Rijn en het Hoogheemraadschap van Rijnland het Stedelijk waterplan Alphen aan den Rijn vastgesteld. Met dit plan kan op een integrale wijze, rekening houdend met ieders belangen, planvorming plaats vinden van alle maatregelen die moeten leiden tot een robuust en duurzaam watersysteem (droge voeten) met een chemische en ecologische goede kwaliteit (schoon water) en is daarmee het middel om de huidige en toekomstige problemen in het watersysteem het hoofd te bieden. In het plan zijn alle aspecten behandeld die van invloed zijn op de kwalitatieve en kwantitatieve oppervlaktewaterstructuur.

Projectspecifiek

Kering

Door het gebied loopt een regionale waterkering. Deze staat niet correct op de verbeelding van het bestemmingsplan. Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor

de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden.

Wanneer bouwactiviteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering, moet een watervergunning worden aangevraagd. Omdat het waterkeringsbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft in het schrijven van 18 juli 2014 aan het college van Alphen aan den Rijn bekendgemaakt dat:

‘Wij constateren dat de woning met kelder is gepland in de beschermingszone van de regionale waterkering. Deze bebouwing is echter in principe voor onacceptabel omdat de bebouwing plaatsvindt in de zone van het binnentalud van de kering. De bebouwing zelf zal niet of nauwelijks van invloed zijn op de kering. Omdat een forse bouwput noodzakelijk is voor realisatie van ondergrondse bebouwing, zal een tijdelijke damwandconstructie gemaakt moeten worden. Voor de aanleg van deze bouwput dient rekening gehouden te worden met de stabiliteit van de kering.

Watertoets

Bij elk ruimtelijk plan of besluit met betrekking tot ruimtelijke ordening moet een overheid rekening houden met wateraspecten. Hierbij kan gedacht worden aan riolering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwateroverlast, oppervlaktewaterkwaliteit, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur. Om ervoor te zorgen dat dit bij elk ruimtelijk project goed verloopt, is de watertoets ontwikkeld. De watertoets is van toepassing op alle ruimtelijke plannen en besluiten. Dit kunnen bijvoorbeeld zijn structuurvisies, masterplannen en zoals bij onderhavig plan, een herziening van het bestemmingsplan of projectbesluit. Onderhavig plan betreft de herbouw van een woning. Het verhard oppervlak neemt niet substantieel niet toe. Het uitvoeren van een watertoets is alleen nodig bij een minimale toename van verharding van 500 m². Nu hiervan geen sprake is, is de watertoets niet nodig.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer vindt op eigen terrein plaats. Uitgangspunt is dat elk nieuw te realiseren bouwwerk voorziet in de afkoppeling van hemelwater. Hiervoor zijn op de kavel en aan het gebouw ruimte voldoende voorzieningen aanwezig.

Riolering

De bestaande woning was aangesloten op het riool. Bij de nieuwe woning zal dat ook het geval zijn. Ten opzichte van vroegere gebruikscapaciteit van het pand, zal de verandering van de rioolbelasting zich niet voordoen. Het initiatief is daarmee op het gebied van water uitvoerbaar.

Watervergunning

Het project is vergunningsplichtig in het kader van de Keur van het hoogheemraadschap.

Grondwateronttrekking

Voor de realisatie van de woning met kelder is een grondwateronttrekking en/of lozing van grondwater noodzakelijk. Het hoogheemraadschap Rijnland is bevoegd gezag voor de meest voorkomende categorieën van grondwateronttrekkingen.

Brug

Voor de toegang tot het projectgebied zal te zijner tijd een nieuwe brug worden gerealiseerd. Hiervoor zal een afzonderlijke aanvraag worden gedaan.

4.11 Duurzaamheid

Alphen aan den Rijn is een ambitieuze gemeente en in september 2015 heeft de gemeente dan ook een nieuw duurzaamheidsprogramma vastgesteld. Op het gebied van duurzaamheid wil de gemeente aantoonbare resultaten boeken. Voor de lange termijn is de ambitie: "In 2050 is de Alphense samenleving fossiele brandstofvrij en energie- en CO2-neutraal". Voor de periode 2014-2020 is het duurzaamheidsprogramma "van A naar D: Alphen aan den Rijn op weg naar Duurzaamheid" met bijbehorend uitvoeringsprogramma opgesteld.

De gemeente volgt twee sporen om de ambities in de periode 2014-2020 te behalen:

1. De ambities voor de gemeentelijke organisatie. Voor het realiseren van deze ambities is de gemeente Alphen aan den Rijn zelf verantwoordelijk;
2. De ambities voor de Alphense samenleving. Hiervoor zijn alle deelnemers aan de samenleving verantwoordelijk.

Voor het onderhavige plan moet gekeken worden naar de ambities onder 2. De resultaten worden gemonitord door de gemeente en de samenleving wordt zoveel mogelijk gestimuleerd om duurzamer te denken en werken. De gemeente benadert en stimuleert woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, architecten en aannemers daarom om aan de richtlijnen van Duurzaam Bouwen te voldoen. Het software instrument 'GPR-Gebouw' wordt gratis te beschikking gesteld door de gemeente. Dit instrument ondersteunt de realisatie van duurzaam bouwen. Het programma, dat al veel wordt gebruikt in Nederland, berekent hoe gebouwen (woningen, kantoren en scholen) presteren op energieverbruik, milieubelasting, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en maakt keuzemogelijkheden inzichtelijk. Het resultaat wordt in cijfers van 1 tot 10 uitgedrukt. De gemeentelijke ambitie is een GPR-score van 7.0. Het gebruik van warmte-koudeopslag (WKO), geothermie of vergelijkbare toepassingen wordt gestimuleerd.

Projectspecifiek

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en er zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaam bouwen.

5 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn heeft aangegeven dat het met een projectafwijkingsbesluit een omgevingsvergunning wil afgeven. Het ontwerp van dit besluit wordt gepubliceerd en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Om de proceduretijd zo kort mogelijk te houden, kan het college de gemeenteraad ook vragen of het de beslissing op de projectafwijking mag nemen wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend. Hiermee wordt een nieuwe consultatie van de gemeenteraad bespaard. Na de periode van terinzagelegging volgt dan het besluit op de aanvraag voor omgevingsvergunning. Eventuele zienswijzen die zijn ingediend, moeten in de besluitvorming worden meegenomen. Belanghebbenden kunnen vervolgens direct tegen dit besluit in beroep bij de rechtbank.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Omdat het project niet het realiseren van 'een woning' in de zin van de Grexwet betreft, is kostenverhaal niet nodig. Daarbij worden alle kosten gedragen door de initiatiefnemer. Voor de gemeentelijke kosten is een overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Als er al planschade voortvloeit uit dit project, dan is dit te scharen onder maatschappelijk risico en zal de omvang van de schade niet boven de voor vergoeding in aanmerking komende drempel van 2% van de waarde van het onroerend goed uitstijgen. Het project is hiermee voor de gemeente economisch uitvoerbaar.