

4 starterswoningen te Aarlanderveen

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 94 te Aarlanderveen



ir. M.J. Van der Neut
Freyr Architecten
14 november 2014
29 mei 2015 (wijziging)
4 starterswoningen te Aarlanderveen

In opdracht van:



Auteur:
ir. M.J. Van der Neut
Freyr Architecten
info@freyr.eu / www.freyr.eu
0172 786 123

1	INLEIDING	- 4 -
1.1	Anleiding en doel	- 4 -
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	- 4 -
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	- 5 -
1.4	Leeswijzer	- 6 -
2	PLANBESCHRIJVING.....	- 7 -
2.1	Historie	- 7 -
2.2	Bestaande en toekomstige situatie	- 7 -
3	BELEIDSKADER	- 12 -
3.1	Rijksbeleid	- 12 -
3.2	Provinciaal beleid	- 13 -
3.3	Regionaal beleid	- 19 -
3.4	Gemeentelijk beleid	- 20 -
3.5	Resultaat toetsing aan beleidskaders	- 21 -
4	OMGEVINGSASPECTEN	- 22 -
4.1	M.E.R.	- 22 -
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	- 22 -
4.3	Geluid	- 23 -
4.3.1	Industrielawaai	- 23 -
4.3.2	Railverkeerslawaai	- 23 -
4.3.3	Wegverkeerslawaai.....	- 24 -
4.3.4	Vliegtuiglawaai	- 24 -
4.4	Luchtkwaliteit	- 25 -
4.5	Bodem	- 25 -
4.6	Externe veiligheid	- 26 -
4.7	Water	- 27 -
4.8	Ecologie.....	- 29 -
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	- 31 -
4.10	Duurzaamheid	- 34 -
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	- 35 -
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	- 36 -
6.1	Behoeftte en draagvlak	- 36 -
6.2	Inspraak	- 36 -
	BIJLAGEN	- 37 -

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In 2010 heeft Freyr Architecten een wijzigingsvoorstel bij de gemeente voorgelegd voor de bouw van drie woningen aan de Dorpsstraat 96 te Aarlanderveen, een en ander in opdracht van [REDACTED], wonende aan de Dorpsstraat 94 te Aarlanderveen en eigenaar van de grond. Na de totstandkoming van de woningen betrok [REDACTED] Dolder de woning Dorpsstraat 96 in 2012.

Sindsdien staat de oude woning Dorpsstraat 94 er verlaten bij. De woning verkeert in bouwkundig opzicht in zeer slechte staat en voldoet qua indeling, keuken, badkamer en installaties niet aan de hedendaagse eisen.

_____ heeft Freyr Architecten gevraagd een plan te ontwikkelen voor de locatie van de leegstaande woning Dorpsstraat 94, dat aansluit bij de vraag van woningzoekenden in Aarlanderveen. Volgens de stukken die in dit verzoek worden behandeld, is er een grote vraag naar starterswoningen in Aarlanderveen. In verband hiermee heeft Freyr Architecten een viertal woningen ontworpen voor de kavel aan de Dorpsstraat 94, welke compleet zijn, betaalbaar voor starters, voldoen aan de hedendaagse eisen en het straatbeeld verbeteren met een uitstraling die recht doet aan de historie van de plek (de oude boerderij).

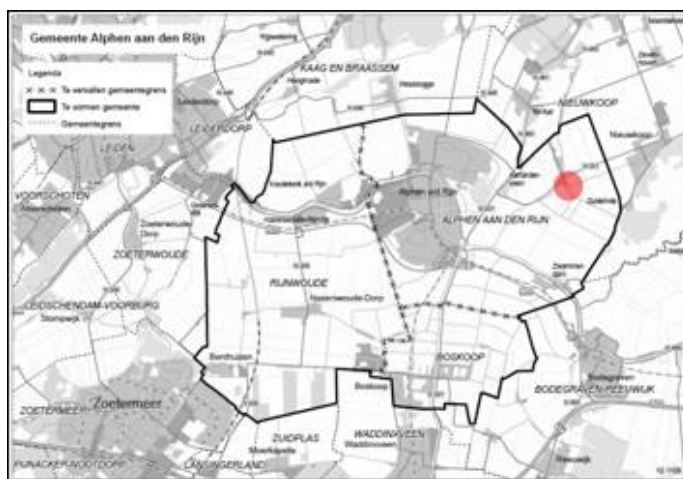
Deze nota bevat ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning die de planontwikkeling mogelijk moet maken.

Doel

Via de aanvraag omgevingsvergunning afwijking van het huidige bestemmingsplan voor de locatie Dorpsstraat 94 te Aarlanderveen mogelijk te maken. De afwijking voorziet in het mogelijk maken van de bouw van vier starterswoningen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel is gelegen aan de Dorpsstraat te Aarlanderveen. Aarlanderveen is een lintdorp gelegen tussen Alphen aan den Rijn en de Nieuwkoopse plassen. De Nieuwkoopseweg N231, welke van Alphen aan den Rijn naar Nieuwkoop voert, kruist Aarlanderveen in het midden van het dorp. Ten noorden van dit punt ligt het Noordeinde en ten zuiden het Zuideinde.



locatie binnen Alphen aan den Rijn

Aarlanderveen is omgeven door watergangen en polderlandschap. Langs de bebouwing van Aarlanderveen bevinden zich brede wateren, ten oosten de Ringvaart en ten westen de Ringsloot.

Vanaf de erven van woningen en boerderijen zijn de langgerekte polderkavels te bereiken, welke vooral in gebruik zijn als veeweide voor schapen en koeien. De kavels zijn gescheiden door slootjes en tochten. Gezien de grootte en ligging van de plaats Aarlanderveen en het inwoneraantal is sprake van een landelijk, dorps karakter.

De intensiteit van de lintbebouwing neemt vanaf de dorpskern richting het zuiden af. De lintbebouwing heeft voornamelijk een woningbestemming.



Locatie Dorpsstraat 94 – 96 Aarlanderveen, in rood Dorpsstraat 94 aangegeven



Bestaande woning – Dorpsstraat 94 te Aarlanderveen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan "Aarlanderveen" (vastgesteld op 27 november 2008) van de gemeente Alphen aan den Rijn. Op 21 september 2011 hebben burgemeester en wethouders, gebruikmakend van de in de bestemmingsplan aan hen toegekende bevoegdheid, een 2^e wijziging van het bestemmingsplan Aarlanderveen vastgesteld voor de locatie "Dorpsstraat 94-96".

Op grond van dit wijzigingsplan is de locatie Dorpsstraat 94 bestemd voor 'Wonen'. Aan de zijde van de Dorpsstraat is een strook bestemd voor "Tuin".

De voorliggende aanvraag is in strijd met het geldende wijzigingsplan, omdat ter plaatse één woning is toegestaan. Deze planontwikkeling heeft geen doorgang gevonden wegens gebrek aan animo. Het wijzigingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om meerdere woningen op te richten binnen het bouwvlak.

Na een haalbaarheidsonderzoek bleek een grote vraag te bestaan naar starterswoningen. In het bestemmingsplan “Aarlanderveen” is bepaald dat via een wijzigingsbevoegdheid het aantal woningen binnen de bestemming “Wonen” met maximaal 10 woningen mag worden uitgebreid. De aanvraag bestaat uit vier woningen en is passend binnen de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan “Aarlanderveen” is opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plan waarvoor medewerking wordt gevraagd. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders genoemd en aangegeven in hoeverre daaraan wordt voldaan. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten waarmee bij een ruimtelijke ontwikkeling als deze rekening gehouden moet worden. De economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling komt aan bod in hoofdstuk 5, terwijl in hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt beschreven.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Historie

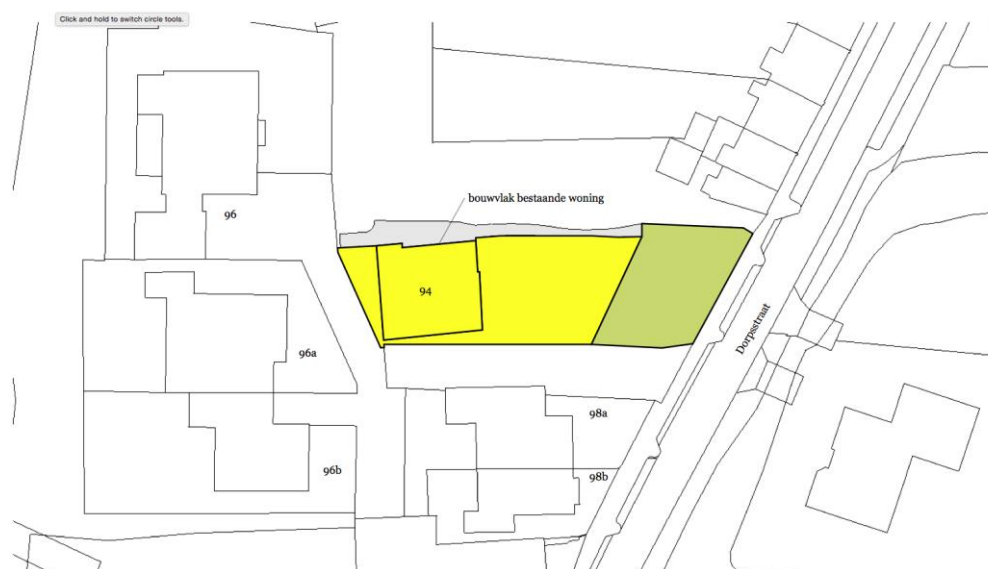
Op het perceel aan de Dorpsstraat 94 staat een woning, waarvoor sinds 1960 meerdere vergunningen zijn verleend voor verbouwing, uitbreiding of vernieuwing. In 2010 - toen de woning meer dan 50 jaar oud was - heeft de eigenaar de beslissing genomen drie woningen te realiseren op eigen terrein en één daarvan zelf te gaan bewonen (nu Dorpsstraat 96a). Sinds het betrekken van de nieuwe woning staat de woning Dorpsstraat 94 er verlaten bij.

2.2 Bestaande en toekomstige situatie

Aarlanderveen bestaat uit een langgerekt bebouwingslint aan weerszijden van het Noordeinde, de Dorpsstraat en het Zuideinde. De meeste bebouwing ligt aan deze straten, maar incidenteel zijn achter de lintbebouwing, ontsloten via zijstraatjes, ook woningen gebouwd. De overgang van de kernbebouwing en het achterliggende landelijke gebied wordt gevormd door brede watergangen.

Ruimtelijke inpassing

Het perceel Dorpsstraat 94 ligt aan de zuidwest zijde van de Dorpsstraat. Het is een vrij diep perceel waarlangs zich de toegang tot de achterliggende bebouwing bevindt. Op het perceel nr. 94 staat, terug liggend ten opzichte van de Dorpsstraat, één woning bestaande uit één bouwlaag met een kap. De privétuin is aan de zijde van de Dorpsstraat gelegen.



Bestaande situatie

In het geldende plan, 2^e wijziging bestemmingsplan Aarlanderveen, wordt uitgegaan van de mogelijkheid om op het perceel Dorpsstraat 94 een nieuwe woning te bouwen. Deze woning is, anders dan in de bestaande situatie, langs de Dorpsstraat gesitueerd. Omdat de realisering van deze woning niet haalbaar is gebleken, is bezien op welke andere wijze de locatie herontwikkeld kan worden.

De afmetingen van het perceel en in het bijzonder de grote diepte, alsmede de ligging aan de ontsluitingsstraat voor de achterliggende woningen, maakt het perceel geschikt voor het bouwen van een blok met 4 grondgebonden woningen.

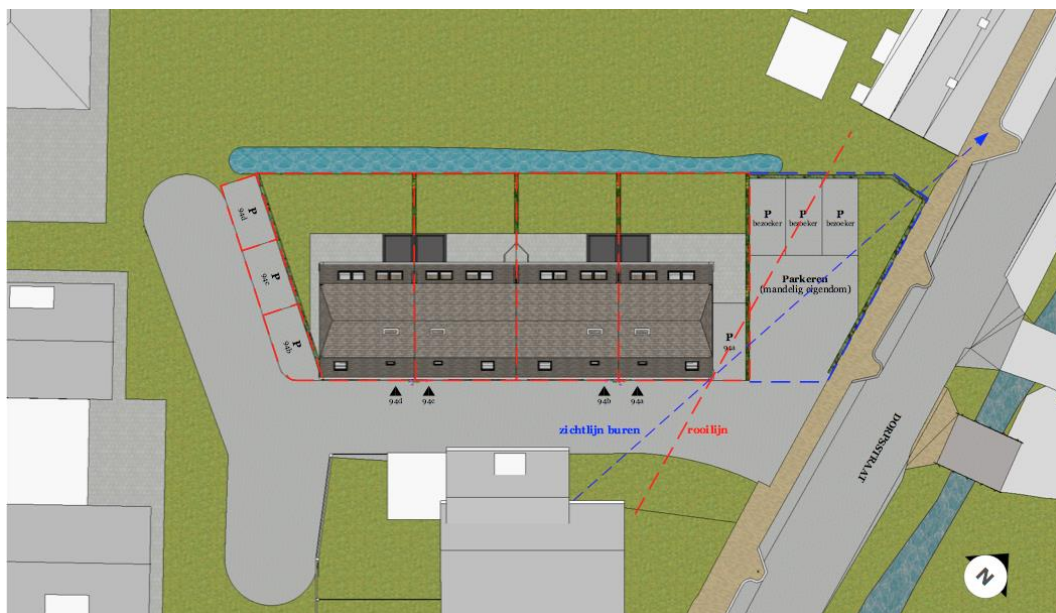
Onderstaande afbeelding laat zien dat op het perceel een rij van 4 woningen gesitueerd kan worden.



Voorstel bouwvlak en perceelgrenzen

Bij de invulling van de locatie is rekening gehouden met de volgende punten:

- de burens aan de Dorpsstraat hebben de wens uitgesproken het zicht op de straat vrij te houden (blauwe lijn)
- de woningen komen tot aan de rooilijn, voor een betere inpassing in het profiel van de Dorpsstraat
- ruime achtertuin
- gunstige bezonning: starters wensen middag- en avondzon in de achtertuin
- parkeren op eigen grond (1,75 parkeerplaats per woning).



Toekomstige kavelindeling

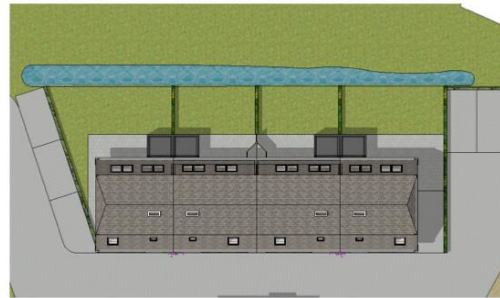
Bezonningstudie

Ten behoeve van de beoogde nieuwbouw is een bezonningstudie uitgevoerd. Enerzijds om te kunnen beoordelen of omwonenden in de nieuwe situatie te maken krijgen met onevenredige schaduwhinder en anderzijds om inzicht te krijgen in de bezonningssituatie van de nieuwe woningen zelf. Bekend is dat de doelgroep “starters” voorkeur heeft voor een ruime tuin met middag- en avondzon.

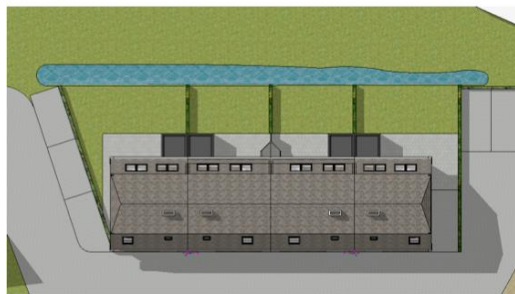
Uit de hieronder weergegeven bezonningssituaties blijkt, dat tuinen die op het westen zijn gelegen (waterzijde), het best voldoen aan de wensen van de toekomstige bewoners.



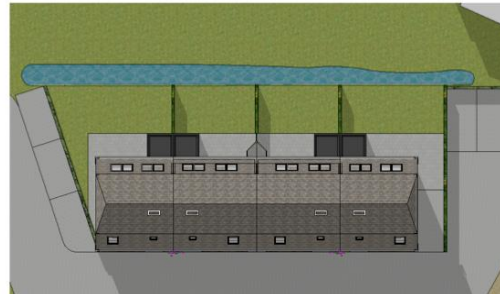
21 juni - 11:00u



21 juni - 14:00u



21 juni - 17:00u



21 juni - 20:00u

Ook is onderzoek gedaan naar mogelijke bezonningseffecten voor de bestaande omliggende bebouwing. Uit de onderstaande afbeeldingen blijkt dat bebouwing in de directe omgeving niet of nauwelijks extra schaduw van de nieuwbouw zal ondervinden. Hierbij moet in aanmerking worden genomen, dat het aanwezige bouwblok (2 woonlagen met kap) ca. 50% beslaat van de bebouwing in de nieuwe situatie. De hoogte van de nieuwbouw komt overeen met de hoogte van de huidige te vervangen woning. Dit betekent dat de schaduwvlakken op onderstaande tekeningen deels ook nu al aanwezig zijn, waardoor van een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie voor omliggende bebouwing geen sprake is.

21 december



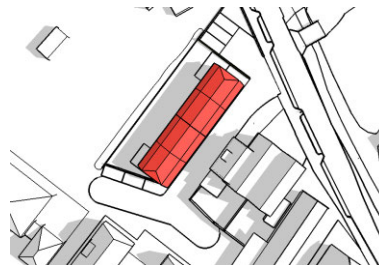
09.00 uur

21 maart / 21 september



09.00 uur

21 juni



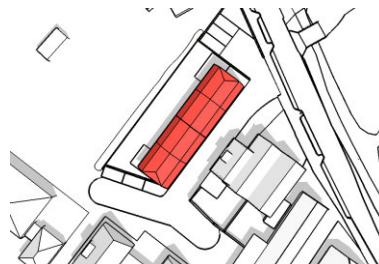
09.00 uur



12.00 uur



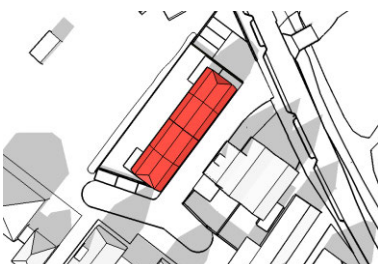
12.00 uur



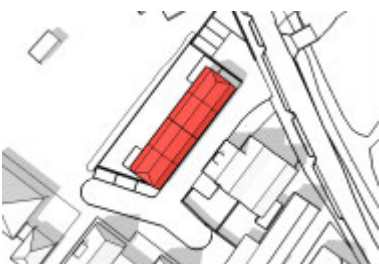
12.00 uur



15.00 uur



15.00 uur



15.00 uur



18.00 uur



18.00 uur



18.00 uur



Sfeerbeeld van de woningen - achterzijde

*Ruimtelijke onderbouwing
Dorpsstraat 94, Aarlanderveen
gemeente Alpen aan den Rijn*

Bebouwingskarakteristiek

Er is voor gekozen om de architectuur van de woningen te laten aansluiten bij het karakter van het dorp Aarlanderveen.

Kenmerkende architectuurelementen zijn de dakvorm met wolfseind, raamkozijnen met luiken en bont metselwerk met donker trasraam, die doen herinneren aan de 'oude boerderij' die op deze locatie heeft gestaan. Aan de voorkant zijn gemetselde plantenbakken in het trasraam geïntegreerd, waardoor deze wand minder hard wordt.

De woningen grenzen met de achtertuin aan een slootje, wat de bereikbaarheid van de achtertuinen van de tussenwoningen bemoeilijkt. In verband daarmee is in het midden van het bouwblok een poort ontworpen, waardoor de tuinen van de tussenwoningen ook bereikbaar zijn vanaf de straat. Deze poort wordt extra karakter gegeven in de vorm van oude staldeuren en bijbehorende verlichting.

Dit alles leidt er toe dat de voorziene nieuwbouw zich moeiteloos laat inpassen in de bebouwingskarakteristiek en de schaal van de bebouwing in het dorp Aarlanderveen.



Sfeerbeeld van de woningen - straatzijde

3 BELEIDSKADER

De doelstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is om de beoogde ontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht te voorzien van een goede motivering. Voorwaarde is dat inzichtelijk wordt gemaakt dat met het plan wordt voldaan aan het criterium “goede ruimtelijke ordening”.

Daar hoort bij dat de ruimtelijke onderbouwing duidelijk maakt, dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de van toepassing zijn de beleidskaders van Rijk, provincie en de gemeente. In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante beleidskaders weergegeven en wordt aangegeven in hoeverre het plan voor de locatie Dorpsstraat 94 in Aarlanderveen daarmee in overeenstemming is.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

De Nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie vastgesteld.

Eén van de belangrijkste beleidsdoelen is een gezonde en veilige leefomgeving als basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Dit wordt vooral vertaald in het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen aangewezen. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten deze belangen bestaat beleidsvrijheid voor decentrale overheden, zoals de gemeente.

AMvB Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt de bevoegdheid om op Rijksniveau algemene regels te stellen voor een beperkt aantal onderwerpen moet worden ingezet.

Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kader stellende uitspraken zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien van die uitspraken is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst.

Deze uitspraken onderscheiden zich in die zin, dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Deze uitspraken zijn normstellend

en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De toelichting bij een bestemmingsplan (of ander ruimtelijk besluit) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet de volgende elementen bevatten:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

CONCLUSIE:

Vanuit de beleidskaders op rijksniveau zijn er geen strijdigheden ten aanzien van de ontwikkeling van de 4 starterswoningen op de locatie Dorpsstraat 94 in Aarlanderveen.

Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt hierna in hoofdstuk 3.2 Provinciaal beleid aandacht besteed.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is vastgesteld op 9 juli 2014.

De visie biedt geen vast omlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

Tot de Visie behoren: de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte, de Agenda Ruimte en het Programma mobiliteit.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is
- vergroten van de agglomeratiekracht
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De VRM bevat voorts een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Sturing op kwaliteiten

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

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Inpassing, aanpassing, transformatie

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.

1. ***Inpassing.***

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.

2. ***Aanpassing.***

Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

3. ***Transformatie.***

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

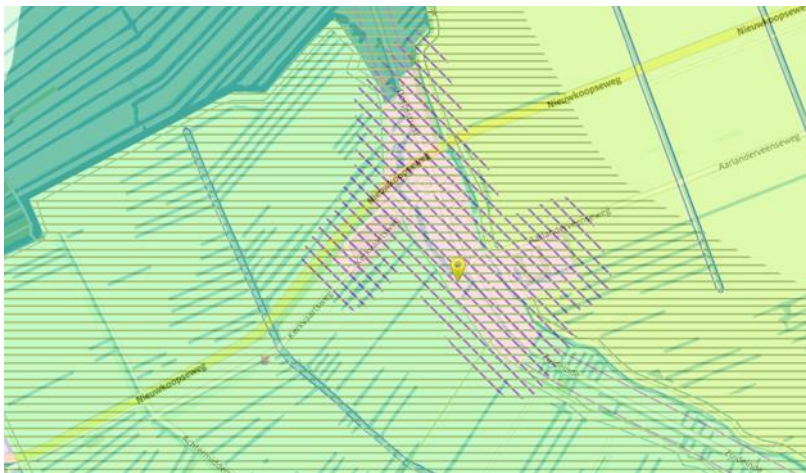
Gezien de aard en omvang van het project voor de locatie Dorpsstraat 94 in Aarlanderveen is in ieder geval van transformatie geen sprake. De vraag of het project een “inpassing” dan wel een “aanpassing” betreft wordt op basis van het navolgende beantwoord.

Artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte bepaalt, dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Wanneer de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen) is deze eveneens mogelijk, indien door deze ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Binnen beschermingscategorie 1, waartoe het dorpsgebied van Aarlanderveen behoort, zijn ruimtelijke ontwikkelingen, die zijn aan te merken als “inpassing”, toegelaten. Ontwikkelingen die als “aanpassing” of “transformatie” zijn aan te merken, zijn onder voorwaarden toelaatbaar.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart uit de Visie ruimte en mobiliteit bevat de belangrijkste kenmerken van een gebied. Karakteristiek voor Zuid-Holland zijn de delta-, veen-, rivieren- en kustlandschappen. Deze moeten herkenbaar blijven.



Kwaliteitskaart (fragment)

Een richtpunt beschrijft hoe de kwaliteit van een gebied bij nieuwe ontwikkelingen wordt behouden of versterkt. Bij aanpassingen in het landschap, zoals bij woningbouw of aanleg van wegen, moet de initiatiefnemer hiermee rekening houden. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang. Bij kwaliteit gaat het om meer dan alleen 'mooi'. Er moet evenwicht zijn in de functionaliteit, duurzaamheid en de beleving van een gebied.

De kwaliteitskaart gaat vooral in op het 'waar en hoe'. De kwaliteitskaart helpt bij het leggen van verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Met de kwaliteitskaart wordt beoogd dat alle ontwikkelingen positief bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

Met de kwaliteitskaart laat de provincie zien welke thema's zij belangrijk vindt en wat zij samen met partners uit wil werken in de gebiedsprofielen die zich richten zich op de regionale schaal. De

gebiedsprofielen slaan een brug tussen het globale van de kwaliteitskaart en de concreetheid van de beeldkwaliteitsparagraaf en zijn daarmee bruikbaar voor kwaliteitsbeoordeling aan de voorkant van het planproces.

De kwaliteitskaart benoemt voor de locatie in 4 verschillende lagen de volgende kwaliteiten en richtpunten:

Laag van de ondergrond

- Water als structuurdrager

Richtpunten:

- ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem
- ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt
- ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

- Veencomplex

Richtpunten:

- ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling
- ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

- Linten

Richtpunten:

- linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied
- linten behouden hun lineaire karakter, waar de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst
- bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

- Droogmakerijen:

Richtpunten:

Droogmakerijen (klei en veen)

- de droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of – vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land
- behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders

Droogmakerijen (veen):

- bewaren verkavelingspatroon. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden
- behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Laag van stedelijke occupatie

- Stads-en dorpsranden

Richtpunt

- ontwikkelingen aan de stads-of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met

passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

- Steden en dorpen

Richtpunten:

- ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp
- ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur
- het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt
- historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.

Laag van de beleving

- Kroonjuweel Aarlanderveen en molenviergang

Richtpunten:

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

- Identiteitsdragers

Richtpunten:

- ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van de uitzonderlijke kwaliteit van de identiteitsdrager
- ontwikkelingen dragen bij aan het leesbaar houden van het verhaal dat de identiteitsdragers als oriëntatiepunten in tijd en ruimte vertellen

Gebiedsprofiel Hollands Plassengebied

Het gebied rondom Aarlanderveen is op de kaart aangeduid met het gebiedsprofiel “Hollands Plassengebied”.

Voor Aarlanderveen zijn in het gebiedsprofiel de volgende elementen van belang:

- Bovenlanden
Een bovenland is een typische streeknaam voor een (relatief smalle strook) onvergraven veengrond aan weerszijden van een veenstroom of wetering met een scherpe overgang naar de aangrenzende dieper gelegen droogmakerijen. Bovenlanden kennen een kleinschalig en relatief besloten en groen karakter. Ambitie is het behouden van de diversiteit en versterking van het multifunctionele karakter van de linten. Ruimtelijke verdichting is mogelijk als dit bijdraagt aan het groene karakter van de bovenlanden en geen tot nauwelijks verkeer aantrekkende werking heeft.
- Plassen en vaarten boezemstelsel
Behoud en versterken van een voor iedereen zichtbare, toegankelijke en beleefbare waterstructuur als dragende identiteit van het gebied. De plassen en boezems vormen de functionele en ruimtelijk dragende structuur van het gebied als ‘Hollandse Meren van de Randstad’.
- Dorp
Een dorp is geen stad. Aan iedere ontwikkeling gaat een grondige analyse vooraf. Nieuwe ontwikkelingen pakken de maat en schaal van het dorp op, sluiten aan bij de typologie aan bebouwingsvormen en functies. Elk dorp in het Hollands Plassengebied versterkt of ontwikkelt zijn eigen karakter. Nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Onderliggende patronen worden bij ontwikkelingen herkenbaar opgenomen in de structuur van het dorp. Uitbreiding wordt bij voorkeur binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd.
- Linten blijven linten
Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Linten behouden hun lineaire karakter. Ter hoogte van de locatie Dorpsstraat 94 is sprake van een “Ingesloten lint” waarbij het lint is ingesloten door het dorp (of stad) zonder doorzichten naar het ommeland, maar

is nog wel herkenbaar als lint. Er is weinig ruimte voor ontwikkelingen door de dichtheid van het lint, tenzij bebouwing vervangen wordt.

- **Kroonjuwelen molenviergang Aarlanderveen**

Voor de Kroonjuwelen geldt de ambitie 'behoud van uitzonderlijke kwaliteit' die erop gericht is het bestaande beeld en waarde te handhaven voor de generaties na ons. Aansluitend op de ambities voor waterrijk veenweide, linten blijven linten en droogmakerij geldt:

- respect voor de samenhang tussen de onderdelen;
- intact houden van de heldere begrenzing;
- in stand houden en versterken van het contrast tussen bovenland en droogmakerij;
- behouden van monumentale bebouwing;
- openhouden van de spaties in het lint;
- verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid.

Verordening ruimte 2014

In samenhang met de Structuurvisie is ook de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen en projectomgevingsvergunningen.

Het volgende is relevant voor het onderhavige plan:

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader.

De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

De ladder is een motiveringseis voor de toelichting van ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de provinciale ladder daarom niet alleen betekenis voor de toelichting bij het ruimtelijk besluit, maar ook voor de inhoud van het besluit.

Toets aan provinciaal beleid:

Blijkens de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit ligt de locatie Dorpsstraat 94, Aarlanderveen in de bebouwde ruimte.

Het project voorziet in vervanging van een ten opzichte van de Dorpsstraat terug liggend gesitueerde oude woning door een klein bouwblok met 4 starterswoningen. Hoewel het aantal woningen toeneemt wordt de aanwezige verkavelings- en bebouwingsstructuur gerespecteerd. De hoogte van de nieuwbouw komt overeen met die van de oude woning. Wel wordt de afstand tot de Dorpsstraat verkleind waardoor het bebouwingslint wordt versterkt.

Op grond hiervan kan het project worden aangemerkt als een ruimtelijke "inpassing".

De 4 kaartlagen van de kwaliteitskaart noemen voor de projectlocatie, zoals hiervoor aangegeven, meerdere richtpunten. Mede door de kleinschaligheid van het project en het feit dat het zich volledig voegt in de bestaande structuur van het dorpsgebied, is de ontwikkeling niet relevant voor veel van de genoemde richtpunten.

Voor zover richtpunten wel raakvlakken met deze ontwikkeling hebben, wat met name het geval is bij de

onderdelen “linten” en “steden en dorpen”, kan worden gesteld dat het plan voor de 4 starterswoningen aansluit bij de richtpunten en geen afbreuk doet aan de bedoelde kwaliteiten van het bebouwde gebied van Aarlanderveen.

Duurzaamheidsladder

Tot slot wordt ingegaan op de duurzaamheidsladder, die is bedoeld om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en realisering van programma's die de werkelijke behoefte te boven gaan te voorkomen. Zoals hiervoor uiteengezet bestaat de ladder uit drie treden.

- trede 1: behoefte
- trede 2: binnenstedelijk of buitenstedelijk
- trede 3: bereikbaarheid met meerdere modaliteiten.

Ten aanzien van de duurzaamheidsladder moet in eerste instantie de vraag worden gesteld of toepassing daarvan bedoeld is voor een kleinschalige ontwikkeling als hier aan de orde. De inmiddels gevormde jurisprudentie wijst uit dat de bouw van enkele woningen in een bestaand stedelijk gebied niet als “stedelijke ontwikkeling” aangemerkt hoeft te worden.

In dit verband wordt genoemd de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 18 december 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2471). In deze uitspraak wordt een ontwikkeling van in totaal 6 woningen niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, waarop artikel 3.1.6, tweede lid Bro van toepassing is.

Hoewel de ladder niet van toepassing is, wordt verwezen naar onderdeel 3.3 (Regionaal beleid) waarin is aangegeven dat de bouw van de 4 woningen in overeenstemming is met de Regionale Woonagenda Holland-Rijnland van 2014. Daarmee is voldaan aan trede 1 van de duurzaamheidsladder.

Zoals aangegeven bevindt de locatie zich binnen de bebouwde kern van Aarlanderveen en is sprake van een binnenstedelijke omgeving, zodat de ontwikkeling ook tegemoet komt aan trede 2 van de ladder. Omdat binnen bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd is een beoordeling van trede 3 van de ladder niet meer nodig.

CONCLUSIE

Vanuit de provinciale beleidskaders zijn er geen belemmeringen voor de herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 94 in Aarlanderveen.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De gemeenten in de Rijnstreek zijn vanaf 2011 aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. In verband hiermede is op 28 maart 2012 de eerste partiële herziening van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Deze visie is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle Holland Rijnland-gemeenten.

Op basis hiervan worden de ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst. De regionale structuurvisie bevat zeven kernbeslissingen, die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;

- groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- de Bollenstreek, Veenweide en de Plassen blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Regionale woonagenda Holland Rijnland

De regionale Woonvisie is een uitwerking van de op 9 juli 2014 door de Provinciale Staten vastgestelde Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

1. een realistisch en regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma;
2. aandacht voor kansrijke productmarktcombinaties en woonmilieus;
3. voldoende sociale woningbouw in relatie tot de doelgroep;
4. toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau.

De uitgangspunten van de Regionale Woonagenda worden gehanteerd als kader voor het lokale woonbeleid zoals beschreven in paragraaf 3.4 en de realisatie van nieuwbouwplannen. Hierbij wordt voldoende sociale woningbouw op programmaniveau bewerkstelligd en niet per afzonderlijk project.

Toets plan Dorpsstraat 94

De aangehaalde regionale beleidskaders vormen geen belemmering voor de bouw van de 4 starterswoningen. Binnen de contouren van de regionale woonagenda Holland Rijnland heeft de gemeente Alphen aan den Rijn een kwalitatief afwegingskader vastgesteld, op basis waarvan de 4 woningen prioriteit hebben gekregen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stad van Morgen 2031

De structuurvisie maakt ruimtelijke keuzes voor de ontwikkeling van de stad. Het geeft aan waar gebouwd mag worden, waar de natuur behouden blijft waar de infra- en economische structuur versterkt moeten worden. Maar vraagt ook aandacht voor bijvoorbeeld identiteit, de gewenste omvang van de gemeente, het woonmilieu en de benodigde voorzieningen.

Om een kader te kunnen bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen en om die ontwikkelingen te kunnen sturen is een structuurvisie nodig. De structuurvisie is een ruimtelijk toekomstbeeld voor de lange termijn (2031). Het zet een koers uit en schept een kader voor hoe de stad er over twintig à dertig jaar uit moet zien. En dat op basis van de huidige kwaliteiten en kansen van Alphen aan den Rijn.

Op basis van een ambitiedocument is de Structuurvisie opgesteld. De raad heeft de Structuurvisie op 11 juli 2013 vastgesteld. In de Structuurvisie is beschreven dat de beleving en gebruiksmogelijkheden van het Groene Hart kan worden vergroot door niet alleen in te zetten op onderhoud en beheer maar ook te kijken naar nieuwe betekenissen: een actief landschap waarbinnen de dorpen Zwammerdam en Aarlanderveen een impuls en ontwikkelkansen krijgen. De roep om het benutten van de binnenstedelijke locaties en hergebruik van leegstaande gebouwen, vraagt om een actieve gemeente die initiatieven faciliteert en stimuleert.

“Dorpsvisie Aarlanderveen 2012 – 2030” ook nog als beleidskader aanhalen.

Om Aarlanderveen ook in de toekomst een mooi en leefbaar dorp te laten zijn is er een dorpsvisie ontwikkeld. Om tot een dorpsvisie te komen zijn er diverse bijeenkomsten georganiseerd. In totaal hebben maar liefst 120 dorpsgenoten meegedacht over de toekomst van Aarlanderveen.

Indien de daling van het aantal kinderen in het dorp zich doorzet zal de leefbaarheid van het dorp onder druk komen. Waren er in 1995 nog 100 kinderen tussen 0 en 4, in 2011 waren dat er nog 55. Een verdere daling zal de leefbaarheid van het dorp structureel kunnen aantasten.

Het ruimtelijke karakter en de gemeenschapszin van het dorp zijn de pijlers voor Aarlanderveen in de toekomst. Om het unieke karakter van Aarlanderveen te behouden zal er wel geïnvesteerd moeten worden in jonge gezinnen. De leeftijdscategorie tussen 25 en 40, ofwel de startende gezinnen, is sterk ondervertegenwoordigd in het dorp. Er is behoefte aan 3-6 starterswoningen per jaar. Deze zullen via woningbouw moeten worden gerealiseerd.

Lokale woonagenda

Als opmaat voor een actuele Lokale Woonagenda is in 2014 een onderzoek naar de opnamecapaciteit van de nieuwe gemeente Alphen aan den Rijn verricht. Het onderzoek is vertaald naar een toepasbaar kwalitatief afwegingskader voor huidige en toekomstige woningbouwplannen binnen de kerngebieden in de gemeente. Het kwalitatief afwegingskader vormt de input voor een actuele lokale Woonagenda, dat aansluit op de Regionale Woonagenda. Op deze wijze wordt ervoor gezorgd dat de lokale en regionale identiteit van de gebieden wordt versterkt door het toevoegen van bijpassende productmarktcombinaties en woonmilieus.

Het afwegingskader bevat naast criteria voor de afzetbaarheid op korte termijn (de consumenten-as) ook criteria voor het creëren van aantrekkelijke woonmilieus op de lange termijn (de beleids-as).

Criteria voor de lange termijn: Creëren van een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad, oplossen van ruimtelijke knelpunten of hergebruik bestaand vastgoed, versterken geambieerde woonmilieus, bijdrage aan het creëren van centrumgebieden met uitstekende verblijfskwaliteit, voorkeur voor binnenstedelijk, ruimte voor wonen met zorg, ruimte voor nichemarkten en nieuwe woonconcepten en unieke beeldbepalende plannen.

Criteria voor de korte termijn: aanpasbaarheid/flexibiliteit in het plan, bouwfase, afzetbaarheid in de huidige markt en de keuzemogelijkheden voor de klant.

CONCLUSIE:

De woningbouwontwikkeling aan de Dorpsstraat 94 in Aarlanderveen past in de aangehaalde lokale ruimtelijke beleidskaders. Daarnaast heeft het plan op basis van het kwalitatief afwegingskader voor woningbouwplannen binnen Alphen aan den Rijn (2014) prioriteit gekregen.

3.5 Resultaat toetsing aan beleidskaders

Er zijn geen strijdigheden met Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 M.E.R.

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een ontwikkeling is planm.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

In dit geval gaat het om een activiteit, die genoemd wordt in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Het bouwen van woningen valt onder onderdeel D.11.2, stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan voor de vier woningen blijft ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen.

Dit betekent dat er geen aparte m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsprocedure nodig is. Wel moet het bevoegd op grond van artikel 2.5, sub b, van het besluit m.e.r. aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage 3 bij EEG-richtlijn milieueffectrapportage nagaan of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

De criteria van bijlage 3 van de richtlijn betreffen:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect;

Dit wordt ook wel de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van het plan, te weten het vervangen van één bestaande woning door vier starterswoningen, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een formele m.e.r.-beoordeling is niet nodig. In de ruimtelijke onderbouwing wordt voldoende ingegaan op de milieuaspecten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies zoals woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waar in de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Het plangebied kan worden getypeerd als rustige woonwijk/ rustig buitengebied. Volgens het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst West-Holland bevinden zich in de omgeving van het

plangebied de volgende bedrijven.

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand (m)	Huidige Afstand tot het plangebied (m)
Rioolgemaal	Dorpsstraat 113	3700	2	30	20
Machineverhuur Grond – en sloopwerken Van Meurs	Hogedijk 9	7721	3.1	50	180

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor het rioolgemaal niet wordt voldaan aan de richtafstanden tot een rustige woonwijk/ rustig buitengebied.

Om te beoordelen of de bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen is nader milieuonderzoek nodig. Hierna gaan wij hier nader op in.

Dorpsstraat 113

Aan de Dorpsstraat 113 is een klein rioolgemaal aanwezig. Hier ligt een pomp voor het persriool. Deze ligt op ongeveer 20 meter van de bouwlocatie. Gelet op de omvang van het rioolgemaal en de afstand tot het plangebied worden er geen belemmeringen voor het plan verwacht.

Veehouderijen

Er zijn geen veehouderijen binnen een straal van 100 meter rond het bouwplan. Uit de geurkaarten van de geurverordening Alphen aan den Rijn blijkt, dat er geen veehouderijen op kleine afstand van de locatie liggen, die met een geurcontour van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat.

Conclusie:

Vanuit bedrijven en milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen deze woningbouwontwikkeling.

4.3 Geluid

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door industrielawaai, railverkeerslawaaai, wegverkeerslawaaai en luchtverkeerslawaaai van Schiphol.

4.3.1 Industrielawaai

Het plan ligt niet op een gezoneerd industrieterrein en ook niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Dit betekent dat industrielawaai in het kader van de omgevingsvergunning voor de 4 starterswoningen niet relevant is en niet nader beschouwd hoeft te worden.

Voor mogelijke geluidhinder van overige categorieën bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar de paragraaf Bedrijven en Milieuzonering. Bij het bepalen van de afstanden tot geluidgevoelige functies is het aspect bedrijfslawaai meegenomen.

4.3.2 Railverkeerslawaaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een spoorweg. Dit betekent dat spoorweglawaaai niet relevant is voor deze ontwikkeling en daarom niet nader beschouwd hoeft te worden.

4.3.3 Wegverkeerslawaaï

Op grond van artikel 74 Wet geluidhinder heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van de volgende wegen:

- wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De geprojecteerde woningen aan de Dorpsstraat 94 liggen aan dat deel van de Dorpsstraat waar een maximum snelheid geldt van 30km/u.

Dit betekent dat de Wet geluidhinder voor wat betreft verkeerslawaaï niet van toepassing is.

Onderzoek:

Door AV Consulting is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport van 16 maart 2015, bijlage 1). Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Dorpsstraat ter plaatse van de zijgevel van dichtst bij de straat gelegen woning, alsmede ter plaatse van de voorgevel van diezelfde en de daarnaast gelegen woning 2 tot 6 dB hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. De geluidsbelasting vanwege de weg ligt wel lager dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB Lden indien getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder.

De Wet geluidhinder is echter, zoals aangegeven, niet van toepassing, zodat geen hogere waarde vastgesteld behoeft te worden.

Voor wat betreft de geluidwering zal worden voldaan aan de eisen voor nieuwbouw overeenkomstig het Bouwbesluit. Dit rapport zal ter beoordeling worden aangeboden aan het bevoegd gezag.

4.3.4 Vliegtuiglawaaï

Het Rijk wil voldoende groeimogelijkheden voor Schiphol open houden en wil daarom voorkomen dat er meer mensen op plaatsen gaan wonen met veel vliegtuiggeluid. In de PKB Nota Ruimte (2004) is een gebied aangewezen waar geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden, de zgn. 20Ke-contour.

De Nota Ruimte is in 2012 vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze Structuurvisie is de 20Ke-contour niet opgenomen.

In de Nota Ruimte is opgenomen dat herstructurering en intensivering binnen bebouwd gebied wel is toegestaan binnen de 20Ke-contour. Als binnen de 20KE contour gebouwd wordt dient wel rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van vliegtuiggeluid, ten einde de leefomgevingskwaliteit zo veel mogelijk overeind te houden, bijvoorbeeld door een betere geluidsisolatie in het dak toe te passen.

De bouwlocatie ligt buiten de 20 KE-contour van de luchthaven Schiphol. Deze woningen liggen binnen het als bestaand stads- en dorpsgebied aangewezen gebied van Aarlanderveen. Dit betekent dat realisatie mogelijk is.

Bij het ontwerp van de woningen zal overeenkomstig het advies van het ministerie Infrastructuur en Ruimte rekening worden gehouden met vliegtuiglawaaï.

Conclusie

De regelgeving op het gebied van geluidhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van het de woningen op de locatie Dorpsstraat 94.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. Met deze Wet is tevens ingezet op het opstellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL).

Artikel 15.6, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer biedt de mogelijkheid om projecten te realiseren die “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de concentratie van een stof waarvoor de richtlijnen een grenswaarde bevatten. Nadere toetsing aan de grenswaarden is in dat geval niet nodig. Omdat in Nederland alleen de concentraties PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide) de grenswaarden dreigen te overschrijden, richt de uitwerking van het begrip NIBM zich op deze twee stoffen.

Een bijdrage aan de concentratie PM10 of NO2 wordt als “in betekenende mate” (IBM) beschouwd als de bijdrage groter is dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor één van beide stoffen. Een project wordt dus aangemerkt als NIBM als de bijdrage van dat project niet groter is dan 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM10 én niet groter dan 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO2. Als dit aannemelijk kan worden gemaakt, is een nadere toetsing of onderbouwing wat betreft de luchtkwaliteit niet nodig.

Deze grens van 3% is gekoppeld aan de werking van het NSL. Het effect van het NSL-maatregelenpakket is namelijk zo groot dat de grenswaarden ook worden bereikt als projecten onder deze 3%-grens niet afzonderlijk, op projectniveau, worden gecompenseerd voor hun effect op de luchtkwaliteit. De effecten van deze projecten worden met andere woorden op programmaniveau gecompenseerd.

Om het beoordelen van projecten te vergemakkelijken, is de 3%-grens voor een aantal categorieën projecten 'vertaald' in een getalsmatige grens. Dit is het geval in de volgende situaties:

- het plan omvat niet meer dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- Het plan omvat niet meer dan 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen.

Conclusie

Het project aan de Dorpsstraat 94 licht ver onder de grens van 1500 woningen, waardoor er geen nader onderzoek nodig is naar de luchtkwaliteit zoals bedoeld in de Wet Milieubeheer.

4.5 Bodem

Ter plaatse van Dorpsstraat 94-96 is in 2001 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ten zuidwesten van het plangebied is bij Dorpsstraat 96 in 2010 en 2011 aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aangetroffen verontreinigingen. Van het plangebied zijn geen recente gegevens beschikbaar.

De gegevens over het plangebied zijn sterk verouderd. Daarnaast voldoet het onderzoek van 2001 niet aan de huidige onderzoeksnormen.

Onderzoek:

Ten behoeve van de omgevingsvergunning is een nieuw verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 (2009) worden uitgevoerd door BK bodem Ingenieurs (rapport van 13 maart 2015, bijlage 2). Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd. De hypothese 'verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie' is met het uitgevoerde onderzoek bevestigd, aangezien zowel in de grond als het grondwater lichte verontreinigingen met diverse parameters zijn aangetoond.

De analyseresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Er is geen sprake van een vermoeden van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat geen bezwaar tegen de voorgenomen locatieontwikkeling.

De bovengrond ter plaatse van de onderzoeklocatie bevat licht verhoogde gehalten zware metalen en PAK. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten zware metalen aangetoond. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties barium (van natuurlijke herkomst) en xylenen.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn op het maaiveld diverse fragmenten asbestboard aangetroffen. Deze zijn hoogstwaarschijnlijk afkomstig van onder de vloer van het recent verwijderde tuinhuis. In verband met de aangetroffen asbestfragmenten en de aanwezigheid van asbest in het voormalige tuinhuis, is de onderzoekslocatie verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met asbest.

Aanvullend onderzoek asbest

Door de opdrachtgever is aangegeven dat alle resterende asbesthoudende fragmenten op het maaiveld in de periode na het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek zijn verwijderd. Op verzoek van de opdrachtgever heeft BK Bodem een aanvullende maaiveldinspectie conform de NEN 5707 uitgevoerd om te controleren of al het aanwezige asbestverdachte materiaal daadwerkelijk is verwijderd.

De veldwerkzaamheden hebben plaatsgevonden op 7 april 2015 (rapport d.d. 8 april 2015). Het maaiveld is in haaks op elkaar staande inspectiestroken (rasterafstand 1,5 meter) visueel geïnspecteerd op aanwezigheid van asbestverdacht materiaal.

Tijdens de locatie-inspectie zijn ter plaatse van de onderzoeklocatie geen asbestverdachte fragmenten aangetroffen. Dit bevestigt dat de aanwezige asbesthoudende materialen door de opdrachtgever volledig zijn verwijderd.

Conclusie:

Nu tijdens het aanvullend onderzoek geen asbestrestanten meer zijn aangetroffen, kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor realisering van de ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

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

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden

risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden. Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 geeft veiligheidsnormen voor activiteiten die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen.

Risicokaart Zuid-Holland

Uit de Risicokaart Zuid-Holland blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting op ca. 1 km afstand van de locatie Dorpsstraat 94 Aarlanderveen ligt. In de omgeving bevinden zich evenmin routes voor gevaarlijke transporten of ligt de locatie binnen de veiligheidsafstand van andere risicovolle activiteiten.

Conclusie:

In de omgeving van de locatie Dorpsstraat 94 vinden geen activiteiten plaats waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor uitvoering van het project.

4.7 Water

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland is beschreven in het waterbeheerplan, 'waterwerk Rijnland 2010- 2015' en de 'Keur en uitvoeringsregels 2015'. 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.

Op 11 maart 2015 heeft het bestuur van Rijnland de nieuwe Keur en daarbij behorende uitvoeringsregels vastgesteld. Deze regels treden op 1 juli 2015 in werking. Bij het opstellen van deze nieuwe Keur heeft Rijnland een nieuw aanpak gebruikt. Niet langer zijn de regels gebaseerd op de gebruikelijke 'nee, tenzij' aanpak, maar gaat Rijnland uit van 'ja, tenzij'. Hierbij geeft Rijnland verantwoordelijkheid, flexibiliteit en vertrouwen waar dat kan en stelt Rijnland regels waar dat moet. Deze nieuwe aanpak zorgt ervoor dat burgers, bedrijven en Rijnland minder regeldruk ervaren. Zo wordt het aantal vergunningen en het aantal meldingen ongeveer gehalveerd.

In de nieuwe keur wordt uitgegaan van de volgende instrumenten:

- a. zorgplicht (ja, tenzij)
- b. algemene regels (ja, mits)
- c. vergunningplicht (nee, tenzij).



Situatie achterzijde bouwlocatie

Op grond van artikel 3.2, lid 2 onder g. van de Keur moet bij een toename van het verharde oppervlak met meer dan 500 m² en minder dan 5.000 m² worden voldaan aan de hiervoor vastgestelde algemene regels, die bepalen dat in dat geval het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water minimaal 15 procent van het oppervlak van de toename van verharding bedraagt. Bij een toename met minder dan 500 m² geldt die verplichting niet.

De nieuwbouw heeft een bebouwd oppervlak van 180 m². Na aftrek van het oppervlak van de bestaande te slopen woning (116 m²) is sprake van een toename met 64 m². Zelfs als rekening wordt gehouden met 50% verharding van de tuinen bij de woningen en de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein, neemt het verhard oppervlak met niet meer dan 500 m² toe, zodat het realiseren van extra oppervlakte water niet nodig is.

Riolering

Aarlanderveen is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Op dit gemengde rioolstelsel vinden tevens de rioolozingen plaats van de drukrioolstelsels in het Noordeinde, het Zuideinde, de Oostkanaalweg, de Nieuwkoopseweg en de Kerkvaartsweg. Ook vinden enkele lozingen vanuit de gemeente Nieuwkoop (panden westelijk van de Korteraarseweg). De lozing van het afvalwater vindt plaats op de awzi te Nieuwveen.

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de inrichting van de gemeentelijke rioolstelsels is beschreven in het Gemeentelijk rioleringsplan. Het vigerende plan heeft de titel 'Verbeterd Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015'. Naast de wijze waarop de bestaande stelsels worden beheerd en onderhouden wordt hierin ook aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de zorgplichten voor hemelwater, afvalwater en grondwater.

Als ontwikkelingen aanpassingen nodig maken zullen de uitgangspunten zoals vermeld in het verbeterd Gemeentelijk rioleringsplan leidend zijn.

Conclusie:

Het aspect “Water” vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Ecologie

De Flora- en faunawet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De wet gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten. Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de wet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan volgen dient, indien beschermde soorten voorkomen, vóór de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in het wild levende planten- en diersoorten geldt de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat “voldoende zorg” in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Het voormalige Ministerie van LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet.

Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

Natuurbeschermingswet 1998

In de nabijheid van de locatie Dorpsstraat 94 Aarlanderveen bevinden zich het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck en de beschermde natuurmonumenten Oeverlanden Braasemermeer en Geerpolderplas.

Provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen in het provinciaal belangrijk weidevogelgebied, de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of de strategische reservering natuur. Tevens zijn binnen het plangebied geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Het provinciaal ecologisch beleid vormt hierdoor geen

belemmering voor het plan.

Onderzoek

In het rapport van Blom Ecologie van 10 maart 2015, (bijlage 4) wordt verslag gedaan van het oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna op de locatie Dorpsstraat 94. Hieruit blijkt het volgende.

In het plangebied en de omgeving komen beschermde diersoorten voor. De locatie heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor de zwaarder en strikt beschermde soorten. Jaarrond beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Het is mogelijk dat de rugstreeppad de planlocatie bevolkt gedurende de sloop en ontwikkeling.

De ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens de rugstreeppad, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Voor de rugstreeppad moeten mitigerende maatregelen getroffen worden om mogelijke tijdelijke effecten te voorkomen.

Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht. Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.

De planlocatie is, behoudens Nationaal Landschap 'Groene Hart', geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. Effecten als gevolg van externe werking zijn uitgesloten.

Het Ecologie-onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie:

De natuurwaarden op en in de omgeving van de ontwikkellocatie vormen geen belemmering voor de realisering van het plan. Hierbij wordt er van uitgegaan dat de volgende aanbevelingen worden nageleefd:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Algemene broedvogels kunnen broeden in de struiken en bomen rondom het pand. De huidige planning rond dit project (niet in de periode april-september) voorkomt dat broedende vogels verstoord worden.
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Ten aanzien van rugstreeppad geldt dat de soort gedurende de sloop en ontwikkeling de locatie kan bevolken. In de periode april t/m augustus/september dient te worden voorkomen dat er potentiële voortplantingswateren ontstaan door het terrein voortdurend te egaliseren en met name de delen waar niet gewerkt wordt. In het gehele jaar, maar met name in de periode oktober t/m maart, dient het ontstaan van potentiële verblijf- en overwinteringslocaties te worden vermeden. Hopen puin en ander sloopafval dienen direct te worden afgevoerd. Een alternatief voor bovenstaande werkwijze is gehele uitrastering van de gehele werklocatie middels een amfibieënscherm. Welke werkwijze wordt toegepast is ter beoordeling aan de uitvoerend partij. Indien ondanks de zorgvuldige aanpak rugstreeppadden worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden gestaakt. Een ter zake deskundige geeft op welke wijze de werkzaamheden hervat kunnen worden.



Bestaand perceel, gezien vanaf de Dorpsstraat

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Wet op de archeologische monumentenzorg

Het archeologisch bodemarchief is de belangrijkste bron voor onze oudste geschiedenis. Sinds 1 oktober 2007 regelt de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet 1988 de bescherming en het behoud van archeologische waarden in de bodem.

De archeologische zorgplicht ligt bij de gemeente. Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van archeologische waarden op de oorspronkelijke plek, dus in de bodem zelf (in situ). De bodem biedt doorgaans de beste garantie voor een goede conservering. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Wie de bodem in wil om te bouwen of aan te leggen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek uit te (laten) voeren. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht worden en of deze behoudenswaardig zijn. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen, zodat de waarden op hun plek behouden blijven, of het definitief opgraven en documenteren van de archeologische waarden zodat de gegevens in een archeologisch depot behouden blijven.

Er wordt in de wet uitgegaan van het basisprincipe dat de verstoorder of veroorzaker van archeologie verstorende bodemingrepen betaalt voor het onderzoek van de archeologische waarden.

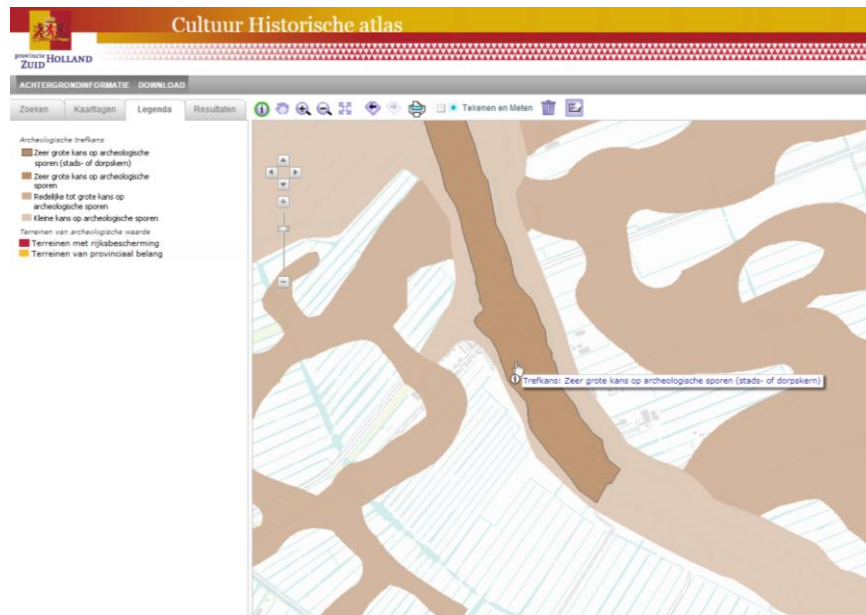
Besluit ruimtelijke ordening

Vanaf 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Cultuurhistorische Kaart Zuid-Holland

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale

boerderijlinten.



Kaartfragment Cultuurhistorische Atlas

Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De cultuurhistorische kaart - ook aangeduid als Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) - kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. planologie.

Het plangebied ligt volgens bestemmingsplan Aarlanderveen en het wijzigingsplan Dorpsstraat 94-96 (2011) in een zone met een hoge archeologische verwachting. Bij ruimtelijke plannen die worden uitgevoerd over een oppervlakte groter dan 100m² en dieper dan 30cm is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Onderzoek

In opdracht van Kraan heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in oktober 2010 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen bouwwerkzaamheden aan de Dorpsstraat 96, in Aarlanderveen (Warning, s., oktober 2010, Plangebied Dorpsstraat 96, Aarlanderveen, gemeente Alphen aan den Rijn, RAAP archeologisch adviesbureau).

Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied is vervolgens een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd voor dit plangebied.

Op basis van het bureauonderzoek uitgevoerd voor het opstellen van de verwachtingskaart aangevuld met recente gegevens, gold voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen vanaf de Late Middeleeuwen. Deze hoge verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied in de historische kern van Aarlanderveen. Voor de overige perioden gold een lage archeologische verwachting voor de aanwezigheid van vindplaatsen (Schiltmans, 2007).

Het perceel van Dorpsstraat 94 ligt direct in het historisch dorpslint en de hoge archeologische verwachting wordt bevestigd door het historisch kaartmateriaal en het archeologisch onderzoek van RAAP. Op bijgevoegde afbeelding is te zien dat al in 1811 bebouwing aanwezig was, grofweg ter plaatse van de huidige woning. Het overige deel van het terrein is niet bebouwd. Hier kunnen wel aan de bewoning gerelateerde resten voorkomen, zoals waterputten.

In vervolg op het bureauonderzoek is ter plaatse van Dorpsstraat 96 een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Ter plaatse van Dorpsstraat 94 heeft geen veldwerk plaatsgevonden. Het booronderzoek uitgevoerd bij Dorpsstraat 96 zou representatief kunnen zijn als het gaat om de verstoringsdiepte. Zeker is dit niet omdat alleen bebouwing aanwezig is op de plek van de huidige woning. De kans dat nog 18^e eeuwse of vroegere archeologische resten in de bodem aanwezig zijn is daarom nog steeds groot. Dergelijke resten laten zich doorgaans lastig opsporen middels archeologisch bodemonderzoek.



Het plangebied op de kadastrale minuut van 1811. In het begin van de 19e eeuw was bebouwing aanwezig op het perceel.

Op basis van de resultaten van het onderzoek uitgevoerd ter plaatse van Dorpsstraat 96 wordt in het huidige plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen aanbevolen de werkzaamheden archeologisch te begeleiden.

Programma van Eisen Archeologische begeleiding Dorpsstraat 94 (13 maart 2015)

Omdat niet met zekerheid te zeggen is dat deze conclusie ook geldt voor de locatie Dorpsstraat 94, is in maart 2015 door RAAP (PvE 1454) een Programma van Eisen, Archeologische begeleiding protocol Opgraven opgesteld (bijlage 5).

De ingreep zal plaatsvinden binnen het perceel, dat een oppervlakte van ca. 500 m² heeft. Het huidige pand (ca. 115 m²) zal worden gesloopt. Het is gefundeerd op een betonnen plaat die zal worden verwijderd. Voor de nieuwbouw van de vier panden (ca. 180 m²) zal worden gegraven tot één meter onder maaiveld. De nieuwbouw overlapt op ca. 40 m² met het bestaande pand. In de rest van de kavel zullen alleen ondiepe graafwerkzaamheden plaatsvinden (tot maximaal 15 cm -Mv); deze hoeven niet begeleid te worden.

Samengevat gaat het om de volgende oppervlaktes:

- bovengrondse sloop, verwijderen betonnen plaat: ca. 75 m² (begeleiden);
- bovengrondse sloop, verwijderen betonnen plaat én ontgraving tot 1 m -Mv: ca. 40 m² (begeleiden);
- geen bebouwing, ontgraving tot 1 m -Mv: ca. 140 m² (begeleiden);
- ondiepe werkzaamheden op rest van perceel: ca. 245 m² (niet begeleiden)

Het Programma van Eisen beschrijft in 1^e instantie hoe de werkzaamheden (het graven van het cunet en het verwijderen van de funderingsplaat) worden uitgevoerd, zodat eventueel waardevolle vondsten archeologisch verantwoord kunnen worden behandeld en gedocumenteerd.

Verder beschrijft het onderzoek hoe wordt omgegaan met kwetsbaar vondstmateriaal (KNA-Leidraad "Eerste hulp bij kwetsbaar vondstmateriaal").

Binnen 4 weken na afronding van het veldonderzoek wordt een evaluatie en/of selectierapport aangeleverd. Zijn geen archeologische sporen aangetroffen, dan is een evaluatierapport overbodig. Zo nodig vindt nog een evaluatie-overleg plaats met het bevoegd gezag.

Conclusie:

De archeologische verwachtingen vormen geen belemmering voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling. Omdat niet volledig uit te sluiten is dat tijdens de uitvoering van werkzaamheden (graven cunet en verwijderen funderingsplaat) toch archeologisch waardevolle zaken aan het licht komen zal bij de uitvoering worden gewerkt volgens het opgestelde Programma van Eisen.

4.10 Duurzaamheid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in december 2012 de Duurzaamheidsagenda 2011 t/m 2014 "Samenwerken, faciliteren en verbinden" vastgesteld.

De Duurzaamheidsagenda formuleert het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid tot en met 2014.

Tegelijkertijd met de vaststelling van de Duurzaamheidsagenda zijn ook enkele regionale beleidskaders en uitvoeringsinstrumenten vastgesteld, te weten voor:

- duurzame gebiedsontwikkeling: het Duurzaamheid Profiel van een Locatie (DPL), Alphen geeft hier lokale invulling aan door het Alphens Duurzaamheids Profiel (ADP);
- duurzaam bouwen: de Regionale DuBoPlus-Richtlijn 2008-2012, en het gebruik van het GPR instrument (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn, 'GPR-Gebouw');

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 ter 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. Bij nieuwbouw is energie efficiënte (en koolstofarme) energievoorziening het uitgangspunt. De gemeentelijke ambitie is een GPR-score van 7.0.

Voor door derden te ontwikkelen woningen gelden in principe de minimale eisen uit het bouwbesluit die per 1 januari 2011 wat betreft de energiezuinigheid aan een Energieprestatienorm Nieuwbouwwoning (Epn) - van 0,6 moet voldoen. De woningen zijn reeds getoetst en voldoen aan een EPN van 0,58.

Conclusie:

Verdere maatregelen om de woningen te verduurzamen zijn niet noodzakelijk.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tussen de gemeente en de eigenaar van de grond, [REDACTED] is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, op grond waarvan verhaal van kosten verzekerd is. Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties aan dit plan verbonden. De aanvraag omgevingsvergunning, die die bouwplan mogelijk maakt is daarom economisch uitvoerbaar.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Behoefte en draagvlak

Behoefte

Nadat de in het geldende bestemmingsplan voorziene bouw van één woning op het perceel Dorpsstraat 94 niet haalbaar was gebleken is onderzoek verricht naar mogelijkheden voor een andere invulling van de locatie, waaraan wel behoefte bestaat.

Hiertoe is overlegd met de Belangen Vereniging Aarlanderveen, waaruit naar voren kwam dat veel starters actief op zoek zijn naar een woning die aansluit bij de eigen behoeften en wensen. Deze groep starters wil graag in Aarlanderveen voor een betaalbare prijs wonen. Omdat het aanbod in het bestaande woningbestand beperkt is komt de bouw van nieuwe starterswoningen tegemoet aan een grote vraag.

In gesprekken met starters bleek vervolgens daadwerkelijk behoefte te bestaan aan de bouw van nieuwe woningen met een koopprijs tot € 200.000,-- in Aarlanderveen.

Draagvlak

Een schetsontwerp voor de bouw van de woningen op het perceel Dorpsstraat 94 is gepresenteerd aan en besproken met de direct omwonenden. Daaruit is de wens naar voren gekomen om de te bouwen woningen niet direct aan de Dorpsstraat te situeren, maar meer terug liggend, zodat een doorkijk van nummers 98 en 98a richting de kerk behouden blijft.

In het ontwerp voor de woningen is met deze wens rekening gehouden in het ontwerp. Vervolgens hebben de omwonenden zich positief uitgesproken over het ontwerp waarvoor omgevingsvergunning is aangevraagd.

6.2 Inspraak

Zoals aangegeven is in de voorafgaande periode intensief met de omwonenden overlegd en heeft men zich positief uitgesproken over het ontwerp. Dit betekent dat degenen die het meest belanghebbend zijn bij deze ontwikkeling zijn betrokken bij de voorbereiding. Het doorlopen van een inspraakprocedure overeenkomstig de inspraakverordening zal daardoor naar verwachting geen nieuwe gezichtspunten opleveren.

Bovendien voorziet de procedure voor een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan in de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen, zodat desgewenst in dat kader alsnog eventuele mondeling en/ schriftelijke zienswijzen tegen de voorgenomen bouw van de 4 starterswoningen naar voren kunnen worden gebracht.

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek AV Consulting - Rapport AV.1284 d.d.16 maart 2015
2. Verkennend bodemonderzoek BK-bodem, rapport 150878, 13 maart 2015
3. Aanvullend bodemonderzoek 8 april 2015
4. Archeologisch onderzoek RAAP - ISSN: 0925-6369, oktober 2010
5. Programma van Eisen archeologische begeleiding RAAP van 30 maart 2015
6. Oriënterend onderzoek Flora en Fauna Blom Ecologie, kenmerk BE/2015/29/10 maart 2015