

Ruimtelijke onderbouwing

Lagewaard 28 Koudekerk aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn



Datum: 18 november 2015

Opdrachtgever [REDACTED]
Project: Restauratie en renovatie
en ombouwen tot
zelfstandige woning van
zomerhuis en stal
Auteur: Marit Golverdingen-
Hartog
Telefoon: 0299-792020
Email: [REDACTED]@planNL.nl
Status: Definitief

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	4
1.2	Leeswijzer.....	4
2.	PROJECTBESCHRIJVING.....	5
2.1	Begrenzing en ligging.....	5
2.2	Huidige situatie.....	5
2.3	Beoogde ontwikkeling.....	5
3.	PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	8
4.	BELEIDSKADER.....	10
4.1	Rijksbeleid.....	10
4.2	Provinciaal beleid.....	11
4.3	Regionaal beleid.....	13
4.4	Gemeentelijk beleid.....	14
4.5	Conclusies beleidskader.....	17
5	ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN.....	18
5.1	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).....	18
5.2	Hinder van bedrijven.....	18
5.3	Geluidshinder.....	19
5.4	Archeologie.....	20
5.5	Bodemsituatie.....	21
5.6	Luchtkwaliteit.....	21
5.7	Waterhuishouding.....	22
5.8	Flora en fauna.....	22
5.9	Externe veiligheid.....	23
5.10	Verkeer en Parkeren.....	26
5.11	Kabels en Leidingen.....	26
5.12	Duurzaamheid.....	26
5.13	Conclusie toets van de omgevingsaspecten.....	27
6.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	28
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28

Bijlagen:

1. Cultuurhistorische verkenning 'Hoop vleit den Landman, Lagewaard 28 te Koudekerk a/d Rijn Het ensemble boerderij met zomerhuis, Leiderdorp 2012;
2. Rapport Geur, onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing voor Ruimtelijke ontwikkelingen Lagewaard 28 Koudekerk aan den Rijn, documentnummer vLaan441/C01/RK, 7 juli 2014;
3. Onderzoek milieuzonering Ruimtelijke ontwikkelingen Lagewaard 28 Koudekerk aan den Rijn, documentnummer 2014pm/C01/RK, 4 juli 2014
4. Quick scan ecologie Lagewaard 28 in Koudekerk aan den Rijn, project 15.143-D3, 10 juli 2015 Els & Linde

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Lagewaard 28 is een woonboerderij gesitueerd. Deze boerderij is onderdeel van een karakteristiek ensemble met een klassieke opzet van een woning met huisstal, zomerhuis en achterliggende stal. De boerderij heeft al sinds 1969 geen agrarische functie meer. De eigenaar van het perceel wil het bij het geheel behorende zomerhuis grondig restaureren en hierin een woning realiseren. Ook de schuur achter het zomerhuis wordt vernieuwd en iets verplaatst. Hierdoor wordt de afstand tussen de schuur en de woonboerderij vergroot en wordt de woonkwaliteit door een toename van daglicht verbeterd. Zowel het zomerhuis als de nieuwe schuur blijven binnen het door het bestemmingsplan aangegeven vlak met de bestemming 'Woondoeleinden'.

Het realiseren van een extra woning is niet toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Rijnwoude uit 2004. Er is geen afwijkmogelijkheid c.q. wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels van het bestemmingsplan die deze ontwikkeling mogelijk maakt. Voor de beoogde ontwikkeling is aldus een afwijkingprocedure van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo noodzakelijk.

Ten behoeve van de te voeren procedure is aan planNL gevraagd de ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing motiveert dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleend kan worden aan dit bouwplan.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven in beginsel positief te staan tegenover de voorgenomen ontwikkeling. Voorts wordt de restauratie en verbouwing van het zomerhuis met zorg voor de cultuurhistorische waarde van het totale ensemble uitgevoerd. Bij de inpasbaarheid van de plannen wordt zorgvuldig gekeken naar de uitstraling die de bebouwing in het gebied heeft. De openheid van het landschap achter de bebouwing is hierbij ook meegenomen. Gezien de ligging aan de rand van het buitengebied is extra aandacht besteed aan onderzoek naar mogelijke hinder voor omliggende agrarische bedrijven.

1.2 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing kent de volgende opbouw. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de planologische situatie. In hoofdstuk 4 wordt het relevante gemeentelijke beleid en dat van hogere overheden in kaart gebracht. Hoofdstuk 5 besteedt aandacht aan de relevante milieu- en hinderaspecten in en om het plangebied zoals milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren en kabels en leidingen. Tot slot behandelt hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Begrenzing en ligging

Het plangebied ligt op het perceel Lagewaard 28 in Koudekerk aan den Rijn. Het perceel ligt aan de rand van het dorp Koudekerk aan den Rijn en is aan de rand van het buitengebied gesitueerd.



Figuur 1 Overzicht ligging perceel Lagewaard 28 Koudekerk aan den Rijn

2.2 Huidige situatie

De huidige boerderij met huisstal is als geheel al sinds 1969 in gebruik als woning en heeft daarmee zijn agrarische functie al lang geleden verloren. De woonboerderij is in het laatste decennium met behoud en terugbrenging van oorspronkelijke details gerestaureerd.

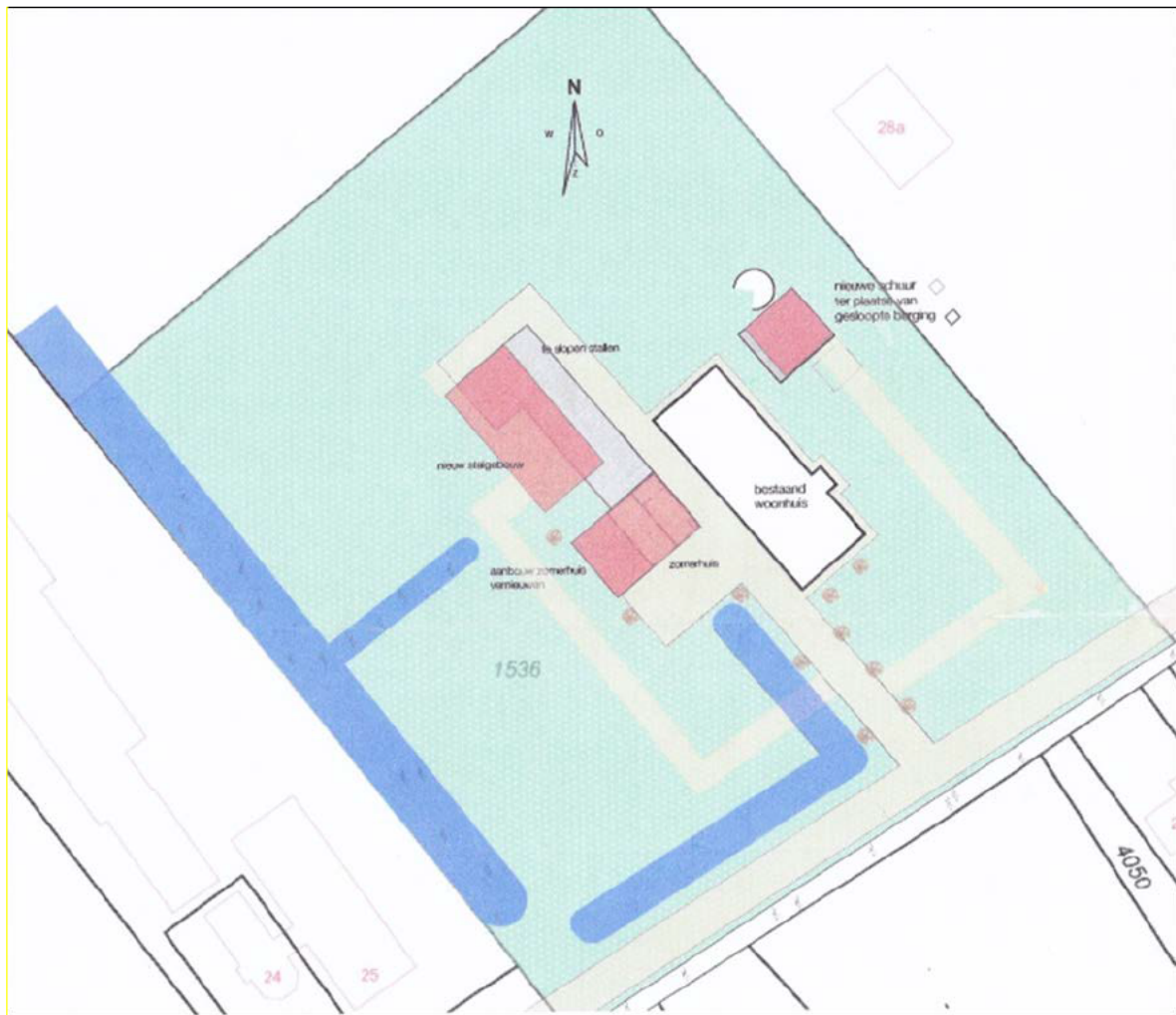
Het bij het ensemble behorende zomerhuis en achterliggende stal hebben ook vanaf 1969 geen functie meer als onderdeel van het agrarisch bedrijf en zijn in verval geraakt. Voor het Groene Hart is de oorspronkelijke boerderij met huisstal en de naastgelegen stal voor klein vee en het zomerhuis een karakteristiek ensemble.

2.3 Beoogde ontwikkeling

Het voorgenomen plan ligt midden in het Groene Hart. Op het perceel bevindt zich een karakteristiek ensemble met klassieke opzet van (woon)boerderij met huisstal, zomerhuis en achterliggende stal waarvan, typerend voor het Groene Hart, de lengterichting loodrecht op de dijk staat. Het doorzicht vanaf de weg naar de weidse polder is door deze opstelling maximaal. In de bijlage bij deze onderbouwing is een “Cultuurhistorische verkenning” van Claudia Thunnissen uit 2012 bijgevoegd. Hierin wordt uitvoerig ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en de historische waarde van de karakteristieke bebouwing op het perceel.

De woonboerderij is in de laatste jaren met behoud en terugbrenging van oorspronkelijke details gerestaureerd. De eigenaar van het perceel zoekt nu naar een goede een functionele bestemming voor het thans matig gebruikte en in verval geraakte zomerhuis met achterliggende stal. Een dergelijke bestemming garandeert behoud en onderhoud van de karakteristieke bebouwing op lange termijn.

Om het zomerhuis deze nieuwe functie te geven is een grondige restauratie en kleine uitbreiding ter plaatse van de aanwezige houten schuuraanbouw nodig. De in slechte staat verkerende stal wordt vernieuwd en iets verplaatst. Bij de vernieuwing wordt gebruik gemaakt van de uit de sloop overgebleven materialen. Het schuurtje bij de boerderij verkeert ook in slechte staat en deze wordt ook opnieuw opgebouwd.



Figuur 2 De nieuwe situatie

Het zomerhuis

Het zomerhuis bestaat uit een bakstenen en van pannen voorzien volume met zadeldak, waarvan de nok loodrecht op de dijk en evenwijdig aan de lange zijde van de woonboerderij als hoofdmassa staat. Tegen dit volume bevindt zich aan de linkerzijde een houten schuur, die wordt gebruikt als garage.

Het zomerhuis met de houten schuuraanbouw links biedt voldoende grondvlak voor een tweede woning op het erf. Door de bestaande houten aanbouw aan het zomerhuis te vernieuwen als houten gebouw met kap, in beeld refererend aan een zogenaamd boenhuis of boenhok, krijgt het zomerhuis de gewenste uitstraling passend bij het ensemble. Met de nu voorgestelde plattegrond is onder andere een slaapkamer op de begane grond mogelijk en krijgt de woning daarmee een levensloopbestendige invulling.

Het zomerhuis zal verder in- en uitwendig gerenoveerd worden; het dak wordt vernieuwd met gebruik van zo veel mogelijk van de bestaande pannen. De specifieke zomerhuiskenmerken blijven gehandhaafd en het vooraanzicht zal passend verrijkt worden met een windveer en een makelaar.

Het boenhuis is vormgegeven met houten rabatdelen als tegenhanger voor het metselwerk en met het zadeldak loodrecht op die van het zomerhuis, blijft het nieuwe deel duidelijk ondergeschikt, terwijl het volume van het zomerhuis als geheel toch op haar beurt weer ondergeschikt blijft aan de oorspronkelijke boerderij. Dit is een belangrijk kenmerk van deze voor het Groene Hart karakteristieke ensembles.

Tenslotte zal de bestaande boensloot verder doorgetrokken worden naar het boenhuis, zoals aangegeven op de situatietekening, waardoor het karakter van zomerhuis met boenhuis verder wordt versterkt.

De stal

De achterliggende schuur en de houten aanbouw aan de linkerzijde achter het zomerhuis, verkeert in slechte staat. In het voorliggende voorstel wordt de stal vernieuwd met zoveel mogelijk gebruik van uitkomende materialen, zoals bakstenen, houten spanten en staanders en voorzien van een gevel van gedeeltelijk houten delen, alsmede een in het landelijke karakter passend dak van golfplaat. Met deze materiaaltoepassing blijft ook de vernieuwde stal een onderdeel van het ensemble. De vernieuwde stal wordt iets verplaatst, waardoor een groter en ruimer erf ontstaat en een betere daglichttoetreding in de bestaande woonboerderij wordt gerealiseerd.

De karakteristieke uitstraling van de schuur ten opzichte van het totale ensemble blijft behouden, de schuur is daarbij net als het zomerhuis ondergeschikt aan de woonboerderij als hoofdmassa en staat er evenwijdig aan. Door deze positionering blijft het zo vitale doorzicht vanaf de dijk over het achterliggende polderlandschap in tact.

In de schuur komt ruimte voor het stallen van auto's van zowel de bewoners van de boerderij als de tweede woning en bezoekers onder te brengen. Het laatste deel van de stal zal gebruikt kunnen worden als paardenstal.

Het erf

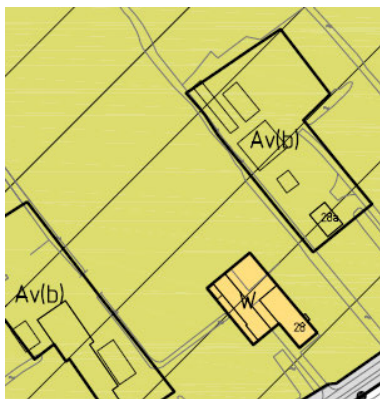
Door in de nieuwe schuur te zorgen voor inpandige stallingsmogelijkheden voor auto's van bewoners en bezoekers, wordt bereikt dat de doorzichten naar het achterliggende landschap niet door 'blik' verstoord worden. Het erf zelf blijft een landelijk karakter houden. De afscheidingen worden gerealiseerd in lage inheemse hegsoorten die van zachthout zijn.

De bestaande boomgaard zal verder aangevuld worden met hoogstamfruitbomen. De verhardingen worden tot een minimum beperkt en er wordt met gebakken stenen en los grind gewerkt op het erf.

De kleine berging rechts van de woonboerderij is een herbouw van een ingezakt, oud schuurtje waarvan de fundering nog aanwezig is.

3. PLANOLOGISCHE SITUATIE

Op het perceel Lagewaard 28 in Koudekerk aan den Rijn is het bestemmingsplan “Buitengebied” van de (voormalige) gemeente Rijnwoude uit 2004 van toepassing. Het erf met bebouwing heeft hier de bestemming ‘Woondoeleinden’. De omliggende gronden hebben de bestemming ‘Agrarische doeleinden’. Tevens is het perceel gelegen in het op de bestemmingsplankaart aangegeven gebied: ‘Terrein met hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde’.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplankaart “Buitengebied”

Woondoeleinden

Gronden met de bestemming ‘Woondoeleinden’ zijn bestemd voor het wonen en tuinen. Er mogen woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht onder de voorwaarden die in artikel 3 van het bestemmingsplan verder zijn uitgewerkt. Een belangrijke voorwaarde is dat binnen een bouwvlak één woning mag worden gebouwd, tenzij anders aangegeven op de plankaart. Voor het perceel Lagewaard 28 is geen hoger aantal aangegeven. Het realiseren van een zelfstandige wooneenheid in het zomerhuis is in strijd met deze bepaling.

Tevens is in de bestemming ‘Woondoeleinden’ opgenomen dat de woning inclusief aanbouwen, bijgebouwen en inpandige garages maximaal 600 m³ mag bedragen. De goothoogte mag maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter bedragen.

De aanbouwen en bijgebouwen mogen een maximale oppervlakte van 50 m² hebben met een goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Ook zijn bij een woning carports tot een oppervlakte van 50 m² toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

De tweede woning heeft een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6,5 meter. De bruto inhoud van de woning bedraagt 635 m³. De inhoudsmaat van de woning wordt hiermee overschreden.

De stal heeft een afwijkende oppervlakte van 177,6 m² met een bouwhoogte van 7,8 meter en een goothoogte van 3,1 meter. Deze hoogten wijken af van de toegestane hoogten.

De garage heeft een bouwhoogte van 3,2 meter en een oppervlakte van 64 m² en heeft hiermee een groter oppervlak dan nu is toegestaan.

Terrein met hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde

Voor het voorliggende plan is artikel 27 van het bestemmingsplan van belang. Hierin is de bescherming van de archeologische verwachtingswaarde geregeld. Voor het voorliggende plan betekent dit, dat voordat gestart kan worden met de sloop en bouwactiviteiten, eerst een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd bij en verleend door de gemeente Alphen aan den Rijn. In paragraaf 6.4 van deze onderbouwing is beschreven welke voorwaarden de gemeente en de Omgevingsdienst West-Holland hieraan verbinden en hoe de initiatiefnemer van dit plan hieraan zal voldoen.

Wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden

Er zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Rijnwoude geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen om de extra woning op het perceel Lagewaard 28 mogelijk te maken.

Ontwerp beheersverordening "Buitengebied Rijnwoude 2015"

Op 3 september 2015 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn de ontwerp beheersverordening "Buitengebied Rijnwoude 2015" ter inzage gelegd. In deze beheersverordening is aangesloten bij het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied met dien verstande dat in de bestemming 'Wonen' de maximale bebouwing van woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken 750 m³ is en de maximale oppervlakte van vrijstaande bouwwerken 50 m². De goot- en bouwhoogten zijn ongewijzigd gebleven. De verordening is op dit moment nog geen toetsingskader voor het plan. Ook de beheersverordening biedt geen mogelijkheden om de extra woning mogelijk te maken.

4. BELEIDSKADER

Door het rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel Lagewaard 28 in Koudekerk aan den Rijn van belang kunnen zijn. In het navolgend hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de structuurvisie schetst het rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Bij deze hoofddoelen heeft het Rijk onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:

1. Verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Het ruimtelijke beleid is hiermee in vergaande mate gedecentraliseerd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro zijn de juridische kaders opgenomen die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Per rijksbelang zijn bepalingen opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. In het Barro is in bijlage 7 de kaart opgenomen met erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden. Het plangebied ligt in de zone van de Romeinse Limes. Dit betreft de unieke samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit onder andere forten, burgerlijke nederzettingen en grafvelden, militaire infrastructuur en scheepswrakken.

De bescherming van dit erfgoed wordt verder uitgewerkt in de Provinciale Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

Conclusie

Het voorgenomen plan aan Lagewaard 28 valt in het gebied van de Romeinse Limes. Dit is een zone van nationaal belang. Bij provinciaal en gemeentelijk beleid is verder uitgewerkt hoe dit belang wordt gewaarborgd bij uitvoering van ontwikkelingen.

4.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De structuurvisie van de provincie Zuid-Holland “Visie Ruimte en Mobiliteit” is in werking getreden op 1 augustus 2014. In deze visie wordt ingespeeld op het veranderende karakter van de samenleving. Er zijn structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu zichtbaar, waarvan nog onzeker is hoe deze zullen gaan uitwerken. Daarom gaat de provincie Zuid-Holland niet uit van een ‘eindbeeld 2030’, maar wordt de bestaande situatie als vertrekpunt genomen. De maatschappelijke vraag vormt de leidraad voor het handelen en stuurt de provincie op haar doelen. Dit doet de provincie aan de hand van vier rode draden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor het plan aan de Lagewaard 28 gelden met name de eerste en de derde rode draad. Initiatiefnemers moeten inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

De provincie voert een “Ja, mits” beleid: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Om hieraan te kunnen toetsen heeft de provincie een kwaliteitskaart ontwikkeld. Op deze kaart wordt Zuid-Holland ingedeeld in drie deltalandschappen: het veenlandschap, het rivierdeltalandschap en het kustlandschap.

Het plangebied ligt in het veenlandschap en meer specifiek in het Hollands plassengebied. In het “Gebiedsprofiel Hollandse Plassen” zijn ambities opgenomen die van belang zijn bij de uitwerking van ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied ligt in de strokenlanden, waarbij het verkavelingspatroon kenmerkend is. Ambities voor dit gebied die van toepassing zijn:

- Het instandhouden en beleefbaar houden van de bestaande lengtesloten en kavels.
- Instandhouden van het beeld van gebiedseigen groen en bebouwing.
- Bewaken van de weidsheid van het gebied als totaal en de lange zichten over de kavels in het bijzonder. Hoge opgaande beplanting of nieuwe bebouwing binnen dit gebied is niet wenselijk. (uitgezonderd linten en randen).
- Het bestaande verkavelingspatroon wordt gerespecteerd en waar mogelijk hersteld. De lengtesloten zijn dermate beeldbepalend voor het veenweidegebied dat demping van sloten in principe niet mogelijk is. Alleen in uitzonderlijke gevallen, denk aan ontwikkelingen van zeer groot maatschappelijk belang, is dempen mogelijk.

Specifiek voor de Hollandse Plassen zijn nog toegevoegd:

- De diversiteit aan veenweide binnen het gebied is bijzonder karakteristiek en waardevol. Het streven is om die diversiteit te behouden en waar mogelijk te versterken.
- Behoud van en waar mogelijk ontwikkeling van natuurwaarden in de vorm van natuurlijke graslanden, oevers, overhoeken, e.d. ten gunste van de veenweidenatuur.

Het plan betreft het verbouwen van het bestaande ensemble, waarbij het aantal wooneenheden met één 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.

Verder is het perceel gelegen aan de rand van de stads- en dorpsrand. Hiervoor zijn ook ambities opgenomen in het “Gebiedsprofiel Hollandse Plassen”. Met name voor gebieden langs de rand waarbij het landschap de grens vormt. Het plangebied aan de Lagewaard valt in zo’n rand. Net langs de kern van het dorp en aan de rand van het landschap. Van belang zijn de volgende punten:

- Visuele relatie tussen stad en buitengebied: Bebouwing oriënteert zich op het landschappelijke panorama.
- Ontwikkelen van stad-landverbindingen.
- Het contrast scherp houden.
- Waarborgen van de landschappelijke grens.

De locatie Lagewaard 28 is gelegen aan de rand van de bebouwing, waarbij het bebouwingsensemble op de kop van het perceel is gelegen. Hierbij ligt de bebouwing dus aan de kant van de dorpskern. De bebouwing is kenmerkend voor het gebied en het plan wijzigt niets aan die kenmerkende waarde. Er is geen sprake van significante aantasting van de wezenlijke waarde en kenmerken van het erachter gelegen weidevogelgebied en de karakteristieke landschapselementen. De bestaande begrenzing tussen bebouwing en landschap op deze plek wordt behouden. De gebiedseigen bebouwing wordt met dit plan ook voor de toekomst behouden. De stal wordt een stukje verplaatst, waardoor een verbetering plaatsvindt van de zichtlijnen vanaf de Lagewaard naar de achterliggende weiden.

Het plangebied ligt ook in de zone van de Romeinse Limes, waar een erfgoedlijn ligt. Het ruimtelijk beleid voor de erfgoedlijnen richt zich op de continuïteit van hun karakter door behoud en versterking van de structuur, gecombineerd met het stimuleren van eigentijdse bestemmingen van dit erfgoed. Voor de zone van de Limes zijn archeologische waarden en te verwachten archeologische waarden gericht op de zogenaamde kernwaarden van het werelderfgoed Frontiers of the Roman Empire. Uitgangspunt van Europees, landelijk en provinciaal beleid is behoud in situ van archeologische waarden; dat wil zeggen dat het archeologisch erfgoed in principe onverstoord behouden blijft.

Conclusie

Het plan aan de Lagewaard 28 voegt een woning toe aan de bestaande bebouwing aan de rand van het buitengebied in het veenlandschap. Hierdoor vindt een geringe aanpassing plaats van de huidige situatie. Er wordt wezenlijk niets aan het landschap veranderd. De bebouwing wordt slechts op ondergeschikte onderdelen gewijzigd en de nieuwe stal wordt zo gesitueerd dat er een verbetering plaatsvindt van de zichtlijnen vanaf de dijk naar de achterliggende weiden. Tevens is bescherming van de cultuurhistorische waarden onder de grond van belang. Dit wordt gewaarborgd door begeleiding vanuit de gemeente op archeologisch vlak bij het uitvoeren van de plannen. Het plan sluit daarmee aan bij de ambities van de provincie die voortvloeien uit de kwaliteitskaart. Het voorgenomen plan is niet in strijd met de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Verordening Ruimte 2014

In deze verordening, waarvan de geconsolideerde versie in werking is getreden op 1 augustus 2015, wordt invulling gegeven aan het ruimtelijk beleid uit de Visie Ruimte en Mobiliteit. Hierin zijn de volgende aspecten opgenomen:

- Regels voor bebouwde ruimte en mobiliteit;
- Regels voor ruimtelijke kwaliteit;
- Regels voor landschap, groen en erfgoed;
- Regels voor energie, water en bodem.

Bij het realiseren van nieuwe woningen moet worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De regels hiervoor zijn opgenomen onder het hoofdstuk ‘Regels voor bebouwde ruimte en mobiliteit’ van de ruimtelijke verordening. De stedelijke ontwikkeling voorziet in een

actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Stedelijke ontwikkeling vindt primair plaats binnen bestaand stads-en dorpsgebied.

Het perceel Lagewaard 28 kent een woonbestemming en het betreft een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen. Met deze omschrijving past het perceel binnen de definitie van bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Op de indicatieve kaart van de provincie lijkt het perceel er echter net buiten te vallen. Voor plannen die vallen buiten het BSD moet nog getoetst worden aan de ruimtelijke kwaliteit. Verder is bekeken of er wordt voorzien in een actuele behoefte, die zonodig regionaal is afgestemd. Hoe het voorgenomen plan hierbinnen valt, wordt besproken in paragraaf 4.3, waarin het regionale beleid wordt besproken.

In de verordening is aangegeven dat bestemmingsplannen kunnen voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Eerst wordt gekeken of de ontwikkeling tot stand komt door 'inpassen', 'aanpassen' of 'transformeren'. Vervolgens wordt voor een aantal beschermingsgebieden nog een uitzondering gemaakt.

Het plan aan de Lagewaard 28 betreft een ontwikkeling in de categorie 'inpassen'. Momenteel is op het perceel een woonbestemming gelegd. Binnen deze bestemming wordt één woning toegevoegd, maar de bebouwing wordt niet uitgebreid. Het plan past binnen de aard en de schaal van het gebied en voldoet aan de hierboven benoemde richtpunten van de kwaliteitskaart. Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn daarom niet nodig. Het gebied ligt volgens de kaart 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit' vlakbij (op zo'n 130 meter afstand) gebied met beschermingscategorie 2 (weidevogelbeschermingsgebied). Dit betekent dat er geen plannen mogelijk zijn waarbij gebruik wordt gemaakt van 'transformeren'. Een plan dat valt onder de categorie 'inpassen' is hier wel mogelijk. Nu het plan niet in het gebied valt en tevens voldoet aan de voorwaarden die bij de bescherming van het gebied behoren, vormt dit geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Het hoofdstuk van de verordening met regels voor energie, water en bodem is voor het voorgenomen plan ook van belang. Het plan valt in de Romeinse Limes. In de regels is aangegeven dat gronden binnen deze zone bestemd moeten zijn met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit is verder uitgewerkt in het gemeentelijk beleid en het bestemmingsplan. Dit onderwerp wordt in paragraaf 6.4 verder uitgewerkt.

Conclusie

Het voorgenomen plan is dermate kleinschalig dat op grond van jurisprudentie in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is daarom niet nodig. Tevens is het plan door de aard en kleinschaligheid een plan dat voldoet aan de categorie 'inpassen'. Het plan wijzigt niets aan het landschap ter plaatse en heeft ook geen negatieve uitstraling naar het landschap. Hierdoor wordt voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit. Bij uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de archeologische verwachtingswaarde. Het plan is niet in strijd met de "Verordening Ruimte 2014" van de provincie Zuid-Holland.

4.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Holland-Rijnland 2009-2019

De "regionale woonvisie Holland-Rijnland" is feitelijk de uitwerking van de regionale structuurvisie op het beleidsterrein voor wonen. De regio is een top woonregio en draagt daarmee bij aan een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat in de Zuidvleugel. Daarom ligt de focus enerzijds de realisatie van topwoonmilieus voor hen die willen verhuizen vanwege hun werk in de groeiende bedrijfstakken zoals Bio Sciences. Anderzijds is er een belangrijke opgave voor sociale woningbouw voor doelgroepen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Dus niet alleen voor de huidige maar ook voor toekomstige bewoners wil Holland Rijnland een alternatief bieden. Daarom heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met de

Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019. Hierin staan de belangrijkste afspraken over wonen in de regio.

De woningbouwopgave voor Holland Rijnland is zeer divers. In het meer verstedelijkte deel van de regio is nog steeds een kwantitatief tekort aan woningen. In de komende tien jaar zouden in heel Holland Rijnland circa 20.000 woningen erbij moeten worden gebouwd om aan de vraag te voldoen. Maar in sommige delen van het Groene Hart zet een tendens naar krimp in en zal de (kwantitatieve) vraag afnemen. Voor de hele regio geldt dat er steeds beter rekening zal moeten worden gehouden met gewijzigde woonvoorkeuren van consumenten. Kwaliteit wordt steeds belangrijker en de uitdaging zal zijn om middelen te vinden om vraag en aanbod zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin op elkaar af te stemmen. Die slag zal moeten worden gemaakt in de nieuwe woonvisie met een nieuw bouw- en herstructureringsprogramma.

De toevoeging van één woning past binnen de regionale woonvisie van Holland-Rijnland.

Regionale woonagenda Holland Rijnland

Om de in het provinciaal beleid genoemde regionale afstemming te kunnen voeren, is de “Regionale woonagenda Holland Rijnland” opgesteld. Hierin zijn de kaders van de provincie Zuid-Holland uitgewerkt met als uitgangspunt de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland wordt uitgegaan van een regionaal plafond voor netto toevoeging van woningen van 17.660 woningen voor de periode tot 2020. Per subregio wordt de plancapaciteit volgens een vast afwegingskader in overeenstemming gebracht met deze opgave. De gemeenten in Holland Rijnland geven voorrang aan plannen die kwalitatief goed zijn: goed product op de juiste plek, waarbij gekeken wordt naar de ligging, ontsluitingsmogelijkheden en de aanvullende kwaliteit op bestaande en subregionale produktmarktcombinaties en woonmilieu's.

Voor het voorgenomen plan geldt dat het is gelegen aan de rand van bestaand stedelijk en dorpsgebied en dat sprake is van het toevoegen van één woning in de bestaande bebouwing. Het perceel ligt direct tegen de dorpskern van Koudekerk aan den Rijn aan. Er kan gebruik gemaakt worden van de in het dorp aangeboden openbaar vervoer en tevens is ontsluiting voor autoverkeer goed geregeld. De extra woning op het perceel biedt een unieke plek aan de rand van het dorp in het overgangsgebied naar de veenweidegebieden. Zowel landschappelijk als cultuurhistorisch is de plek zeer bijzonder. Door de niet te grote oppervlakte van de woning, ondanks de levensloopbestendige indeling ervan, biedt deze woning de hoge kwaliteit van een unieke leefomgeving en is deze toch nog toegankelijk voor een breder publiek.

Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Regionale woonagenda Holland Rijnland.

4.4 Gemeentelijk beleid

Samengestelde Structuurvisie gemeente Rijnwoude 2008

Op grond van de Wro zijn gemeenten verplicht om voor hun grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen. De voormalige gemeente Rijnwoude, nu onderdeel van de fusiegemeente Alphen aan den Rijn, heeft er in 2008 voor gekozen de bestaande visies te bundelen en aan te passen aan de geldende regelgeving. De “Structuurvisie Rijnwoude 2020: van droom naar daad” is als basis gebruikt en het gedachtegoed uit deze visie is nog steeds het actuele kader.

Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij of zorgen voor een versterking van de identiteit en het profiel van de voormalige gemeente Rijnwoude. Deze identiteit wordt op hoofdlijnen bepaald door de unieke kwaliteiten van de gemeente. Deze kwaliteiten moeten als inspiratie worden gebruikt om de positie van de gemeente in de regio te versterken. Op regionaal niveau zijn dit de volgende kwaliteiten:

- De ligging in het Groene Hart, met haar veenweidelandschap en de droogmakerijen;
- De ligging aan de Oude Rijn;

- De goede ontsluiting via de weg (N11);
- Het openbaar vervoer voor Hazerswoude-Rijndijk (HOV-net).

Door versterking van deze kwaliteiten en de beleving ervan voor de mens als hoofduitgangspunt te nemen, wordt bijgedragen aan een duurzame ontwikkeling van de gemeente Rijnwoude. In de structuurvisie zijn deze kwaliteiten als uitgangspunt genomen voor een aantal hoofdkeuzes. Deze keuzes van de gemeente zijn:

1. Rijnwoude “Dorpen tussen steden”:
 - Versterken dorpse kwaliteiten en niet (visueel) vastgroeien aan de nabij gelegen stedelijke gebieden;
 - Ontwikkelen Oude Rijnzone vanuit kwaliteiten.
2. Rijnwoude een complete, leefbare gemeente van subregionaal niveau:
 - Versterking van het bestaande voorzieningencentrum;
 - Hazerswoude-Rijndijk als hoofdvoorzieningencentrum Rijnwoude;
 - Versterken structuur Hazerswoude Dorp;
 - Benthuizen aan het Bentwoud.
3. Verschil ontwikkelingsmogelijkheden ‘grasland’ en ‘akkerland’:
 - Behouden en versterken graslandschap;
 - Geleidelijke transformatie akkerland.

Voor het plan aan Lagewaard 28 geldt dat het zomerhuis wordt gerestaureerd en de achterliggende stal wordt vernieuwd. De bestaande situatie wordt zoveel mogelijk in stand gehouden en de karakteristieke onderdelen van de bebouwing worden bij de restauratie hersteld. Het plan is kleinschalig en vindt plaats op een plek waar reeds bebouwing aanwezig is. De bestaande functie wordt geoptimaliseerd. Hiermee draagt het plan bij aan de versterking van de dorpse kwaliteit en past het plan binnen de structuurvisie.

Woonvisie Rijnwoude en Actualisatie van Woonvisie

“Wonen in de tuin van de Randstad” is een kaderstellende beleidsnota op het gebied van wonen, met daaraan gekoppeld een woningbouwprogramma. De woonvisie beschrijft een zestal hoofdkeuzes (beleidsambities), te weten:

1. het op gang brengen van de doorstroming op de woningmarkt;
2. het omdraaien van de dalende tendens van het aantal inwoners naar een lichte groei, het streven hierbij is zo’n 22.000 inwoners in het jaar 2020;
3. bijzondere aandacht voor de positie van starters en senioren;
4. het geven van een sterke impuls aan de kwaliteit van de huurvoorraad;
5. de ontwikkeling van inbreidings- en uitbreidingslocaties gaan hand in hand en;
6. een nauwe samenwerking met betrokken partijen, waarin de gemeente regisseert.

In 2012 heeft een actualisatie van de Woonvisie plaatsgevonden. Sinds 2005 is er namelijk veel veranderd op de woningmarkt door economische veranderingen en wijziging in wetgeving en nieuwe inzichten. In deze actualiseringslag blijven de centrale ambities uit de Woonvisie 2005-2020 overeind. De wijze waarop aan deze ambities invulling wordt gegeven verandert alleen. Thema’s waarop de actualisering betrekking heeft zijn:

- Rol gemeente op de woningmarkt: De afgelopen jaren is het besef gegroeid dat goed inspelen op de ‘vraag’ bepalend is voor een goed werkende woningmarkt. De rol van de gemeente is hierin beperkt.
- De woningbouwopgave en locatieontwikkeling: versterken van de kwaliteit en identiteit van de dorpskernen. Dit gebeurt door aan te sluiten bij de aanwezige dorpse woonmilieus, bestaande woningvoorraad te benutten, herstructurering en inspelen op de markt.
- Omvang sociale sector en kansen voor middeninkomens: De voormalige gemeente Rijnwoude en Habeko Wonen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de (sociale) huisvesting van mensen die niet volledig op eigen kracht hierin kunnen

voorzien. De opgave is om de huurwoningvoorraad te transformeren en nieuwe sociale huurwoningen te bouwen;

- Wonen, zorg en welzijn: aanpassen van de woningen tot levensloopgeschikte woningen;
- Duurzaamheid: bij nieuwbouw duurzaamheidsmaatregelen te stimuleren.

Het voorgenomen plan ligt aan de rand van de dorpskern Koudekerk aan den Rijn. Deze unieke plek met een karakteristieke bebouwing en prachtig doorzicht naar het achterliggende landschap, dat erg kenmerkend is voor het Groene Hart, geeft de mogelijkheid om een kwalitatief hoogwaardige en levensloopbestendige woning toe te voegen aan het dorp. Het plan past in de Woonvisie en Actualisatie van de Woonvisie.

Welstandsnota

Met de “Welstandsnota Rijnwoude” maakt de raad van de gemeente Rijnwoude de toetsingscriteria bekend van het door het gemeentebestuur te voeren welstandsbeleid. In de nota zijn de opgenomen welstandscriteria gekoppeld aan gebiedsbeschrijvingen, waardoor de uit het oogpunt van welstand te stellen eisen (het welstandsregime) per gebied en stedenbouwkundig ensemble verschillen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën van welstandsregimes: een beschermd dorpsgezicht, een regulier welstandsregime en een bijzonder welstandsregime. Het verschil tussen de regimes is gelegen in het schaalniveau van de beoordeling. In de gemeente zijn geen welstandsvrije gebieden aangewezen.

Het perceel Lagewaard 28 is gelegen in het welstandsregime ‘H1 Historische Dorpsgebieden’. Voor deze gebieden geldt dat ze gekenmerkt worden door relatief open en kleinschalige bebouwing met een zekere variatie. De oude dorpsgebieden vormen waardevolle elementen in de huidige gemeente. Ze vormen de historische context van objecten van cultuurhistorische waarde en ze ondersteunen de oriëntatie binnen de gemeente. Voor deze gebieden gelden onder andere de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Voorzijde gericht op het lint;
- Er is sprake van een individueel bebouwingskarakter;
- Tussen gebouwen onderling is er onderscheid tussen verdiepings-, dak- en goothoogten;
- Overwegend aaneengesloten bebouwing, hier en daar een vrijstaand monumentaal pand.

Voor het plangebied geldt dat er sprake is van vrijstaande bebouwing met een zeer eigen karakter. De voorzijde van het pand is gericht op het lint. De stedenbouwkundige kenmerken op het perceel worden intact gelaten.

De volgende bouwkundige kenmerken zijn van toepassing in dit gebied:

- Extra aandacht voor de presentatie van de voorgevel;
- Verticale deur- en raamopeningen;
- Raamopeningen op borstweringshoogte;
- Afwisselende nokrichtingen en dakvormen;
- Topgevel of lijstgevel met geprofileerde kroonlijsten.

In de voorgenomen plannen wordt de voorgevel van het zomerhuis in oude stijl hersteld. De specifieke zomerhuiskenmerken blijven gehandhaafd en het vooraanzicht zal passend verrijkt worden met een windveer en een makelaar.

Het boenhuis is vormgegeven met houten rabatdelen in tegenstelling tot metselwerk en met het zadeldak loodrecht op die van het zomerhuis, blijft het nieuwe deel duidelijk ondergeschikt terwijl het volume van het zomerhuis als geheel toch op haar beurt weer ondergeschikt blijft aan de oorspronkelijke boerderij. Dit is een belangrijk kenmerk van deze voor het Groene Hart karakteristieke ensembles.

In het voorliggende voorstel wordt de stal vernieuwd met zoveel mogelijk gebruik van uitkomende materialen, zoals bakstenen, houten spanten en staanders en voorzien van een gevel van gedeeltelijk houten delen alsmede een in het landelijke karakter passend dak van golfplaat. Met deze materiaaltoepassing blijft ook de vernieuwde stal een onderdeel van het ensemble. De vernieuwde stal wordt enigszins van de boerderij af geplaatst, waardoor een groter en ruimer erf ontstaat. Hierdoor wordt de open en kleinschalige uitstraling van de bebouwing en de directe omgeving versterkt.

De geplande ontwikkeling aan de Lagewaard 28 sluit aan bij de criteria uit de welstandsnota. Door uitvoering van het plan wordt de momenteel in slechte staat verkerende bebouwing van stal en zomerhuis weer in oude staat hersteld en de karakteristieke uitstraling blijft daarmee behouden voor dit deel van de Historische Dorpsgebieden. Voor het voorgenomen plan is een positief welstandsadvies afgegeven. Dit advies wordt toegevoegd bij de vergunningaanvraag.

Conclusie

Het plan voldoet aan de welstandseisen die gelden voor het gebied.

Parkeernota 2009

In maart 2009 heeft de gemeente Rijnwoude de kadernota “Parkeernota gemeente Rijnwoude” vastgesteld. Het doel van de parkeernota is om vast te stellen hoe de gemeente wil omgaan met het parkeren in met name de woongebieden. Daartoe zijn ook alle parkeernormen opnieuw vastgesteld zodat zij gebruikt kunnen worden als toetsingskader bij nieuwbouw en functiewijzigingen.

Aan de parkeernormen moet worden voldaan zodra er onder meer sprake is van:

- Nieuwbouw op (een) onbebouwde kavel(s);
- Reeds parkeren op eigen terrein: de hoeveelheid parkeerplaatsen op eigen terrein mogen niet verminderd worden, tenzij er aantoonbaar meer plaatsen zijn dan er volgens de norm aanwezig moeten zijn;
- Vergroting van de bedrijfsruimte;
- Bij het opdelen van de woning naar meerdere woningen.

In het voorliggende plan wordt een woning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De parkeernorm voor het realiseren van deze woning bedraagt 1,9 parkeerplaats met 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Dit betekent dat voor de woning 2 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Deze plaatsen worden gerealiseerd in de hiervoor speciaal ingerichte stal, zodat het landschap niet verder verstoord wordt door geparkeerd ‘blik’.

4.5 Conclusies beleidskader

Het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid geven geen belemmering voor de ontwikkeling van het bouwplan.

5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving worden wijzigingen van bestemmingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Onder de omgevingsaspecten worden onder meer verstaan: geluid, luchtkwaliteit, archeologie, water, kabels, leidingen, parkeer en verkeer. Uit de onderstaande toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het project daadwerkelijk uitvoerbaar is.

5.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat bij een project, dat wordt genoemd in bijlage onder D van het Besluit m.e.r., ook bij een omvang onder de in het besluit genoemde drempelwaarde een milieueffectbeoordeling nodig kan zijn.

De bouw van een woning kan worden gezien als punt 11.2, zijnde de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk (of dorps-)ontwikkelingsproject. Getoetst en beoordeeld moet worden of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten. Aandachtspunten zijn daarbij de volgende onderwerpen:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële project.

Conclusie

In het besluit m.e.r. is een grens opgenomen van 2000 woningen of meer. Op grond hiervan kan worden volstaan met een vrijwillige mer-beoordeling. Aan de hand van toetsing en beoordeling van een standaardtabel kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling, waarbij slechts één woning wordt toegevoegd, geen significante gevolgen heeft voor het milieu. Er is geen milieueffectrapportage nodig.

5.2 Hinder van bedrijven

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De afstanden zijn richtinggevend, met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Het plangebied ligt aan de rand van de dorpskern Koudekerk aan den Rijn en daarmee ook aan de rand van het buitengebied. De omgeving is als gemengd gebied aan te merken, met uitzondering van het naastgelegen boerenbedrijf op Lagewaard 25. In de bijlage, die onderdeel uitmaakt van deze onderbouwing, zitten onderzoeksrapporten van De Roever milieuadvisering (documentnummer ██████████ 441/C01/RK, d.d. 7 juli 2014 documentnummer 2014pm/C01/RK, d.d. 4 juli 2014) met een beoordeling van de agrarische geursituatie. Ten opzichte van de bestaande dierverblijven van de veehouderij wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter. De afstand tot het daadwerkelijke bouwvlak van de veehouderij is iets kleiner dan 50 meter, maar dit geeft geen nieuwe beperkingen voor de veehouder. Dat gedeelte van het bouwvlak kan nu ook al niet worden benut, omdat het gedeelte nu al binnen de vaste afstanden ten opzichte van andere woningen valt. De nieuwe woning staat verder weg dan bestaande woningen ten aanzien van het bedrijf.

De Omgevingsdienst West-Holland geeft aan dat de veehouderij in het verleden nog een aantal varkens had, maar bij de laatste controle van de Omgevingsdienst ter plaatse zijn deze niet meer aangetroffen.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een geurverordening vastgesteld. Deze verordening geldt echter niet voor het gebied dat in het verleden tot de gemeente Rijnwoude behoorde. Er wordt daarom getoetst aan de afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij.

In de tekeningen bij de vergunningaanvraag is rekening gehouden met de mogelijkheid paarden te houden op het perceel. In het verleden was sprake van de aanwezigheid van 1 paard. De eigenaar heeft momenteel geen paarden meer en heeft ook niet de wens om in de toekomst paarden te houden. Er is dus geen sprake van een activiteit van 'bedrijfsmatige omvang'. In aanvulling op het onderzoek uit de bijlage kan gesteld worden dat er op dit vlak geen verdere toetsing nodig is.

Conclusie

Het onderdeel bedrijven en milieuzonering is onderzocht voor de planlocatie en het realiseren van een woning in het zomerhuis op perceel Lagewaard 28 vormt geen belemmeringen voor het naastgelegen bedrijf.

5.3 Geluidshinder

Ten aanzien van de geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder 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.

Wegverkeerslawaaï

De Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidszone, voor de geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven. Echter dient dit in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing bij de uitwerking van een concreet bouwplan wel nader onderbouwd te worden.

De geplande woning bevindt zich binnen een onderzoekszone van 250 meter van de Lagewaard. De Omgevingsdienst west-Holland heeft in haar advies gesteld dat de Lagewaard een zodanig lage verkeersintensiteit heeft dat de voorkeurswaarde op grond van de Wgh niet wordt overschreden. Vanuit dit aspect zijn geen belemmeringen voor het plan aanwezig.

Spoorweglawaaï

Op grond van de Wgh zijn in het Besluit geluidshinder geluidsemissie-eisen opgenomen, die gelden bij de aanleg of het vervangen van (een gedeelte van) een spoorweg. Het besluit geldt niet voor op de datum van inwerkingtreding ervan aanwezige of in aanbouw zijnde woningen langs een aanwezige of in aanleg zijnde spoorweg. In het besluit is bepaald dat langs iedere spoorweg een zone ligt, waarvan de breedte gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf varieert van 100 tot 500 meter.

In de nabije omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Er zijn geen belemmeringen voor het plan op dit onderdeel.

Industrielawaai

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan industrielawaai. Wanneer er binnen de geluidszone rond het industrieterrein voor gronden een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan wordt genomen, moeten de voorkeurswaarden of de vastgestelde hogere waarden voor geluidsgevoelige bestemmingen worden gevolgd. De

voorkeursgrenswaarde voor woningen is 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde voor geprojecteerde woningen ten tijde van de eerste zonevaststelling is 55 dB(A) en voor de destijds aanwezige of in aanbouw zijnde woningen 60 dB(A).

In de nabijheid van het plangebied ligt het industrieterrein Hoogewaard. Dit industrieterrein ligt op een afstand van circa 1.000 meter. Het plangebied is daarom niet gelegen binnen de invloedssfeer van een industriegebied. Er zijn daarom geen beperkingen op dit onderdeel voor het plan.

Conclusie geluid

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een industriegebied of van een spoorweg. Het plan ligt wel in de onderzoekszone van 250 meter van de Lagewaard. Gelet op de geringe verkeersintensiteit op deze weg kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wgh. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Archeologie

In de gemeente Alphen aan den Rijn wordt getoetst aan de archeologische waardenkaart en het bestemmingsplan. Het plangebied Lagewaard 28 ligt in een zone waar een hoge archeologische verwachting geldt op het aantreffen van archeologische waarden. Bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het plan bestaat uit meerdere onderdelen:

- De bouw van een berging: de nieuwe berging zal worden gebouwd op de fundering van het bestaande schuurtje.
- Restauratie en uitbreiding zomerhuis: de uitbreiding van het zomerhuis heeft een oppervlakte van circa 45 m² en komt op de plek van de huidige carport. De fundering zal worden gelegd op een diepte van 70-100 cm.
- De bouw van een nieuwe stal: de nieuwe stal zal gedeeltelijk worden gebouwd ter plaatsen van de te slopen stal. De nieuwe stal heeft een oppervlakte van circa 180 m². De fundering zal worden aangelegd op een diepte van 70-100 cm. Er zullen geen mestkelders worden aangelegd.
- De vergroting van de boensloot: de graafwerkzaamheden vinden plaats over een oppervlakte van circa 40 m². De diepte is met circa 60 cm gelijk aan de huidige diepte.

Bij de werkzaamheden worden de criteria uit het bestemmingsplan overschreden en er is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Uit de cultuurhistorische verkenning, uitgevoerd door Claudia Thunnissen, blijkt dat het perceel al in gebruik was in de 16^e eeuw en mogelijk nog eerder. In het plangebied kunnen dus archeologische resten worden aangetroffen uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Dergelijke resten laten zich doorgaans lastig opsporen middels archeologisch booronderzoek. Op advies van de Omgevingsdienst West-Holland zullen de werkzaamheden op het perceel worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding.

Conclusie

Op het perceel geldt een hoge archeologische verwachting. In overleg met de Omgevingsdienst worden de werkzaamheden uitgevoerd onder archeologische begeleiding. Hiervoor zullen de volgende voorwaarden worden opgevolgd:

- Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen/uitvoeren van een werk aangevraagd.
- Voorafgaand aan het verlenen van deze omgevingsvergunning wordt van de initiatiefnemer gevraagd om een programma van eisen aan te leveren voor een archeologische begeleiding van de werkzaamheden.
- In de vergunning worden voorwaarden opgenomen om de archeologische resten te beschermen. In dit geval dienen alle grond verstorende werkzaamheden archeologisch begeleid te worden. Dit geldt voor zowel de sloop- als de nieuwbouwwerkzaamheden. Archeologische begeleiding betekent dat tijdens de uitvoering een archeoloog aanwezig is die de aanwezige archeologische resten verzamelt en documenteert.

5.5 Bodemsituatie

De Wet bodembescherming is gericht op het voorkomen en bestrijden van bodemverontreiniging en op de sanering van bestaande bodemverontreiniging. In de wet is een verplichting opgenomen. Deze verplichting stelt dat een ieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden, dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, maatregelen te nemen. Deze maatregelen dienen ervoor de verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Indien de locatie op grond van beschikbare informatie verdacht is, dient deze onderzocht te worden. Indien zich vervolgens een geval van ernstige bodemverontreiniging blijkt voor te doen dat niet spoedeisend is, dient dit te worden aangepakt op een 'natuurlijk moment'. Een (ver)bouwvoornemen is een dergelijk moment.

Uit historische gegevens ("Wat was waar", "Historisch bodembestand" en een oud bodemonderzoeksrapport uit 1998) blijkt geen aanleiding tot onderzoek vanuit de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan. Indien grond zal worden aan- of afgevoerd, zal dit plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels, zoals opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet Milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en 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 om ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het National Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project, als dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dan een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend. NIBM-grens woningbouwlocatie, 3 % criterium:
 - o < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
 - o < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In het plangebied wordt een woning toegevoegd binnen de bestaande bebouwing. Dit valt ruimt binnen de NIBM grens. Het plan valt in de categorie 'niet in betekende mate' en voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen.

Duurzaamheidsagenda 2011-2014

In de duurzaamheidsagenda van de Omgevingsdienst West-Holland zijn voor het aandachtsgebied wonen wensbeelden opgenomen. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn voor een gezonde en veilige leefomgeving de volgende wensbeelden aangegeven:

- Op woonlocaties ligt de norm voor luchtkwaliteit 10% lager dan de grenswaarde.
- Voor de helft van de nieuwbouwwoningen geldt dat de luchtkwaliteit minimaal 5% tot 10% beter is dan de wettelijke grenswaarden. Aan deze ambities wordt getoetst om na te gaan of in het kader van een goede ruimtelijke ordening realisatie van de ontwikkelingen op die locatie gewenst is. Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de door het ministerie van Infrastructuur en Milieu beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl). Uit deze tool blijkt dat langs de Westzijdeweg 21 in 2011 de concentraties stikstofdioxide en fijn stof beduidend lager zijn dan de grenswaarden (respectievelijk 22,9 ug/m³ en 24,4 ug/m³, exclusief zeezoutcorrectie). Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit de duurzaamheidsagenda. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Conclusie

Het voorgenomen plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen en ook aan de ambitie in de duurzaamheidsagenda van de Omgevingsdienst West-Holland en de gemeente Rijnwoude. Het plan draagt niet bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.7 Waterhuishouding

Het plan ligt in de invloedssfeer van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat in dit gebied het zogenaamde "geen waterbezwaar" van kracht is. Wanneer de toegenomen verharding minder bedraagt dan 500 m² hoeft er geen watercompensatie plaats te vinden. Op het moment dat deze norm wordt overschreden moet rekening gehouden worden met de 15% regel. Deze regel houdt in dat binnen het plangebied een oppervlakte gelijk aan 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water.

Voor wat betreft het voorliggende verzoek blijft de oppervlakte verharding onder de norm van 500 m². De uitbouw van het zomerhuis betreft circa 45 m². Verwijderd wordt circa 267 m² bebouwing en op (nagenoeg) dezelfde plekken wordt circa 231 m² teruggebouwd. Per saldo verdwijnt er ongeveer 36 m² bebouwing op het perceel. De boensloot wordt vergroot en in oude staat hersteld. De sloot is ongeveer 5 meter breed en wordt over een lengte van 2,5 meter vergroot. Dit betekent een vergroting van het wateroppervlak met zo'n 12,5 m².

Conclusie

Er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden voor het voorliggende plan. Het onderdeel water vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

5.8 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de "Vogelrichtlijn" (VR) en de "Habitatrichtlijn" (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming, als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de "Natuurbeschermingswet" van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de "Flora- en faunawet" (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;

- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten;
- de Natura 2000 gebieden.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De afstanden tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten zijn:

- Afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (De Wilck): 3,1 kilometer;
- Afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (Nieuwkoopse Plassen & De Haeck): > 10 kilometer;
- Afstand tot het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument (Oeverlanden Braassemmermeer): 5,8 kilometer.

Op grond van de afstand tot de bovengenoemde beschermde natuurgebieden en de aard van het plan zijn er geen belemmeringen op grond van de Natuurbeschermingswet.

De voormalige gemeente Rijnwoude maakt deel uit van het voormalige nationaal landschap het Groene Hart. Gezien de aard en de kleinschaligheid van het plan wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het Groene Hart.

Op grond van het provinciaal ecologisch beleid moet worden gekeken of het plangebied gelegen is in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Lagewaard 28 ligt niet in de EHS. Het plangebied is ook niet gelegen in de strategische reservering voor natuur. Voorts ligt er geen provinciaal belangrijk weidegebied in of bij het plangebied en er zijn geen karakteristieke landschapselementen gelegen in het plangebied.

Voor de voorgenomen ontwikkelingen op het perceel is op 10 juli 2015 in het kader van de Flora en Faunawet een quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Els & Linde, met projectnummer 15.143-D3, en maakt als bijlage deel uit van deze onderbouwing. Uit dit onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

‘Uit het onderzoek is gebleken dat binnen de planlocatie geen vleermuizen of vogels voorkomen met een vaste verblijfplaats. Restauratie van het dak zal leiden tot het ongeschikt worden voor nesten van de spreeuw. Dat betekent dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten starten. Het plangebied is niet geschikt als verblijfplaats voor de rugstreeppad. De soort is bekend van vrij grote afstand van de locatie en de kans op invasie tijdens de bouw is zeer klein tot verwaarloosbaar. Uit voorzorg moet toch rekening worden gehouden dat de soort theoretisch kan invaseren. Op dat moment moet het werk worden stilgelegd. Eventueel kan uit voorzorg het terrein tijdelijk worden afgeschermd. Een afdoend onderzoek naar deze beschermde soorten is niet noodzakelijk. Er is geen ontheffing van de Flora- en Faunawet noodzakelijk, een verklaring van geen bedenkingen hoeft niet te worden aangevraagd. Door de omvang en ligging is een effect op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Er is geen vergunning nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen.

Er is geen ontheffing van de Verordening Ruimte noodzakelijk omdat er geen aantasting van het belangrijke weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland wordt veroorzaakt.’

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen op grond van de Natuurbeschermingswet of op grond van het provinciaal ecologisch beleid. Het onderwerp Flora en Fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

5.9 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);

- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- Het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degene die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI), en verder uitgewerkt in onder andere de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS).

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden voor transport van gevaarlijke stoffen. In het Bevt worden voor het basisnet, in lijn met het Bevi, de risiconormen voor het plaatsgebonden risico (uitgedrukt als veiligheidszone) en het groepsrisico vastgelegd. Het Bevt stelt voor bestemmingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, een verantwoording groepsrisico verplicht. Deze verantwoording mag achterwege blijven indien:

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

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het GR wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het GR (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het GR moeten ook andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit de risicokaart is op te maken dat er geen risicovolle activiteiten plaatsvinden in het plangebied of in de nabijheid van het plangebied. De dichtstbijzijnde risicobron is het Prins Willem-Alexanderzwembad aan de Kerklaan 24. Het plan ligt echter buiten de letaliteitscontour van dit zwembad.

Ten oosten en ten westen van de locatie ligt een aantal buisleidingen. Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats door een hogedruk aardgasleiding, op ongeveer 1000 meter van het plan, en over de N11, op ongeveer 1400 meter van het plan. Voor de gasleidingen geldt dat de locatie niet binnen de invloedsfeer valt.

Voor het plangebied is het transport van gevaarlijke stoffen over de N11 relevant. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van deze weg. De N11 maakt onderdeel uit van het landelijke basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. In bijlage 1 bij de

‘Regeling basisnet’ is aangegeven dat de N11 geen plasbrandaandachtsgebied heeft. Over de N11 vindt onder andere transport van brandbare vloeistoffen, toxische vloeistoffen en brandbare gasen plaats. De ongevalsscenario's die kunnen voorkomen zijn het vrijkomen van giftige dampen bij een ongeval met toxische stoffen en het ontstaan van een drukgolf bij een explosie en/of Bleve van een tankwagen met brandbaar gas en een plasbrand bij brandbare vloeistoffen. Een Bleve is een 'Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion' gasexpansie-explosie. Dit is een soort explosie die kan voorkomen als een houder (tank) met een vloeistof onder druk openscheurt. Het plangebied ligt met 1400 meter van de N11 ruim boven buiten de 200 meter zone. Een uitgebreide verantwoording van de risico's voor het plangebied als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen is voor deze weg niet nodig. Binnen het invloedsgebied van de N11 liggen vrijwel geen woningen. Hierdoor is het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N11 laag. De windturbines van het Windpark Spookverlaat kunnen leiden tot een verhoging van de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N11. Doordat binnen het invloedsgebied van de N11 vrijwel geen woningen liggen, zal de invloed van de windturbines op de hoogte van het groepsrisico beperkt zijn.

Volgens de “Nota externe veiligheid Rijnwoude 2011” is het plangebied te karakteriseren als een gebied met een gemengde functie. Als streefbeeld is in hoofdstuk 4, tabel 1 van de nota voor een gebied met een gemengde functie de volgende milieukwaliteit benoemd:

- Er wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico PR10-6.
- Het groepsrisico is maximaal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Er wordt voldaan aan het streefbeeld en de voorwaarden van het afwegingskader groepsrisico, zoals opgenomen in de “Nota externe veiligheid Rijnwoude 2011”. Er is geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Gelet op de bestemming in het plangebied en de wijziging ten opzicht van de bestaande situatie, is de bijdrage van het plangebied aan de hoogte van het groepsrisico zeer gering. Het betreft de toevoeging van één woning, waarbij de afstand tot de risicobronnen aanzienlijk is.

Conform de “Nota externe veiligheid Rijnwoude 2011” moeten de aspecten ‘hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid (rampenbestrijding)’ worden beoordeeld.

Hulpverlening en bestrijdbaarheid

Voor de rampenbestrijding zijn zowel de bereikbaarheid voor hulpdiensten als de bestrijdbaarheid van een calamiteit belangrijke elementen.

Voor de bereikbaarheid gelden de volgende relevante aandachtspunten:

- het plangebied moet goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor hulpdiensten. Dit geldt ook voor de risicobronnen;
- de wegen waarover de hulpdiensten aan moeten rijden, moeten minimaal 3 meter breed zijn en moeten een gewicht kunnen dragen van 10.000 kg asdruk.

Voor de bestrijdbaarheid gelden de volgende relevante aandachtspunten:

- de aanrijtijd van de hulpdiensten;
- de maximale afstand tussen een bluswatervoorziening en de inzetlocatie bedraagt 160 meter;
- brandkranen moeten op 15 meter benaderbaar zijn;
- om de 80 meter moeten brandkranen beschikbaar zijn (primaire bluswatervoorziening);
- eventueel open water, dat benut kan worden als secundaire bluswatervoorziening.

Een uitgebreide beschrijving van aandachtspunten staat in de praktijkrichtlijnen Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de regionale Brandweer Hollands Midden. Om een calamiteit goed en snel te kunnen bestrijden is van belang dat de hulpdiensten snel ter plaatse zijn met de juiste hulpmiddelen en blusmiddelen. De wijze en de snelheid van alarmering en de bereikbaarheid van de locatie van een calamiteit spelen hierbij een essentiële rol.

Het plangebied is goed bereikbaar over de Lagewaard. Er liggen geen leidingen in de directe nabijheid van de geplande woning, waardoor de bereikbaarheid de risicobronnen hier niet verder besproken wordt.

Zelfredzaamheid

Onder zelfredzaamheid wordt verstaan: de mogelijkheid van personen om zichzelf, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten, in veiligheid te brengen. De fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en omgeving zijn van invloed op de zelfredzaamheid. Van personen die verminderd zelfredzaam zijn wordt verondersteld dat zij het gebied niet zelfstandig kunnen verlaten. Deze groep personen heeft extra aandacht nodig. Het zelfredzame vermogen van personen in de omgeving van een risicobron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. De geplande woning aan de Lagewaard valt als bestemming niet direct in de categorie bestemmingen die specifiek gericht is op verminderd zelfredzame personen. Daarnaast betreft het hier het toevoegen van een enkele woning. Er zijn er voldoende mogelijkheden om bij een calamiteit te vluchten en door uitvoering van het plan neemt het aantal verminderd zelfredzame personen niet significant toe.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat het realiseren van het plan niet in de weg en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.10 Verkeer en Parkeren

De Lagewaard heeft een lage verkeersintensiteit. Het plan betreft het realiseren van een extra woning. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen minimaal toe. Parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd en het is zelfs haalbaar om het parkeren inpandig mogelijk te maken. Hierdoor wordt het erf niet verder belast met geparkeerde auto's.

Conclusie

Het onderwerp verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

5.11 Kabels en Leidingen

In de bestemmingsplannen moeten kabels en leidingen die ruimtelijke relevant zijn worden weergegeven op de plankaart. Op het perceel Lagewaard 28 zijn geen kabels en leidingen aanwezig volgens het vigerende bestemmingsplan. Bij de bouwontwikkeling wordt rekening gehouden met de nutsvoorzieningen en riolering op het perceel. De aanvrager is verantwoordelijk voor de planning en afstemming van aan te leggen kabels en leidingen en de bijbehorende KLIC meldingen.

Conclusie

Vanuit het onderdeel kabels en leidingen zijn geen belemmeringen voor het plan aanwezig.

5.12 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.

Conclusie

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

5.13 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, bodem, archeologie, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie om medewerking te verlenen aan het restaureren van het zomerhuis en de stal op het perceel Lagewaard 28.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet wordt een exploitatieplan vastgesteld bij een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een exploitatieovereenkomst gesloten. Deze ontwikkeling van bescheiden omvang is een particulier initiatief. Mede door het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' is het plan tot restaureren van het zomerhuis ook financieel haalbaar voor de initiatiefnemer. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer voor dit plan heeft met de direct omwonenden overleg gevoerd over het voorliggende plan. De burens naast het perceel op nummer [REDACTED] hebben geen bezwaren tegen het plan. Ook de burens aan de overkant van de Lagewaard hebben geen bezwaar.

De buurman op nummer [REDACTED] is in principe akkoord met het plan, maar hij geeft wel aan zorgen te hebben over de invloed van het plan op zijn bedrijf. Er is onderzoek gedaan naar de milieuzonering van het bedrijf op nummer [REDACTED]. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de hier gelegen veehouderij. Ten opzichte van de bestaande dierverblijven van de veehouderij wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter. De afstand tot het daadwerkelijke bouwvlak van de veehouderij is iets kleiner dan 50 meter, maar dit geeft geen nieuwe beperkingen voor de veehouder. Dat gedeelte van het bouwvlak kan nu ook al niet worden benut, omdat het gedeelte nu al binnen de vaste afstanden ten opzichte van andere woningen valt. De beperkingen die de veehouderij kan ervaren, worden niet vergroot door het voorgenomen plan op perceel Lagewaard 28.

De ontwerp-omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing worden op grond van artikel 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

De ontwerp-omgevingsvergunning met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via:
de gemeentelijke website: www.alphenaandenrijn.nl

Daarnaast zal het plan ook worden voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van het overleg en de zienswijzen worden te zijner tijd in de omgevingsvergunning verwoord.