

Gemeente Alphen aan den Rijn

**Ruimtelijke onderbouwing voor het herbouwen
van een dubbele woonboerderij op het perceel
Zuideinde 41 in Aarlanderveen**

Verantwoording

Titel	Ruimtelijke onderbouwing voor het herbouwen van een dubbele woonboerderij op het perceel Zuideinde 41 in Aarlanderveen
Projectnummer	1706
Opdrachtgever	Benbouw Projecten bv. [REDACTED] 2394 AE Hazerswoude
Opdrachtnemer	CTvision [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Datum	6 december 2017
Auteur	T. Revet
E-mail adres	[REDACTED]@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaanndenrijn.nl
www.alphenaanndenrijn.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Nieuwe situatie.....	9
2.4	Verkeer en parkeren.....	10
3.	Beleid en regelgeving.....	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Intergemeentelijk beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid.....	16
4.	Onderzoeken	18
4.1	Bodem.....	18
4.2	Geluid.....	19
4.3	Externe veiligheid	19
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	23
4.7	Natuur.....	24
4.8	Water.....	25
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	28
5.	Uitvoerbaarheid	30
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	30
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	30

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

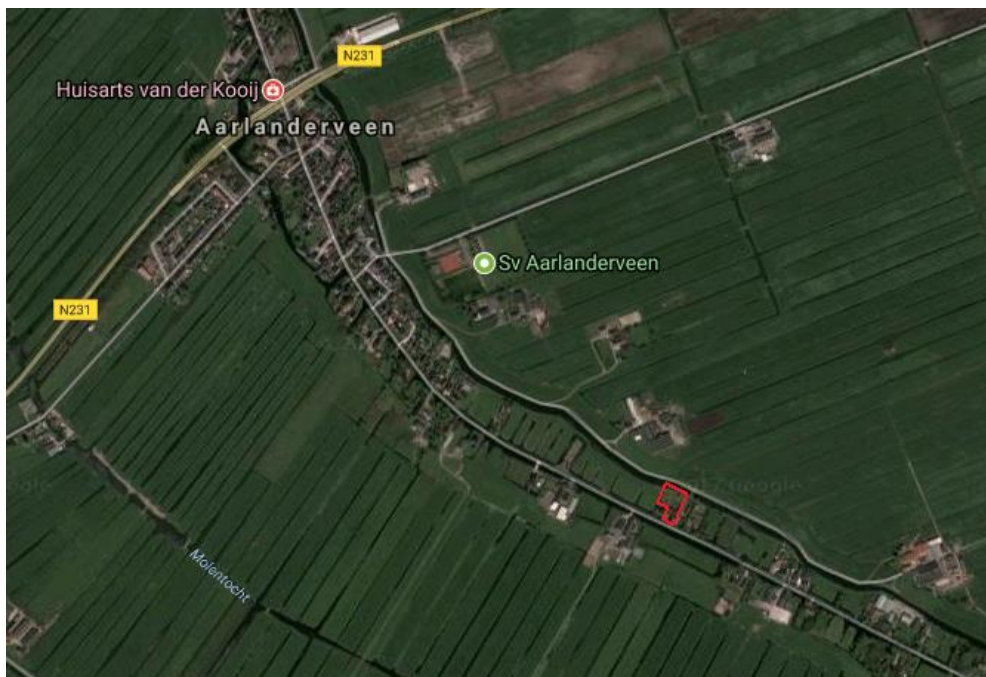
Op het perceel Zuideinde 41 in Aarlanderveen staat de boerderij Landzicht. Deze boerderij staat sinds 2009 leeg en is vervolgens in ernstig verval geraakt. Sinds die tijd zijn verschillende plannen bedacht, maar niet tot uitvoering gekomen. Sinds eind 2015 is er een nieuwe eigenaar en is een plan bedacht voor de herontwikkeling van de boerderij. In 2010 is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd waaruit enerzijds is gebleken dat de boerderij een gemiddelde historische waarde heeft, en anderzijds dat behoud van de boerderij niet haalbaar is en in bouwhistorisch opzicht ook niet perse noodzakelijk. Het plan bestaat daarom uit de herbouw van de boerderij, waarbij in de boerderij twee woningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de oude wagenschuur behouden als bijgebouw en wordt op de plek van de varkensschuur een nieuw kleiner bijgebouw teruggebouwd.



Afbeelding 1 Perceel Zuideinde 41

1.2 Plangebied

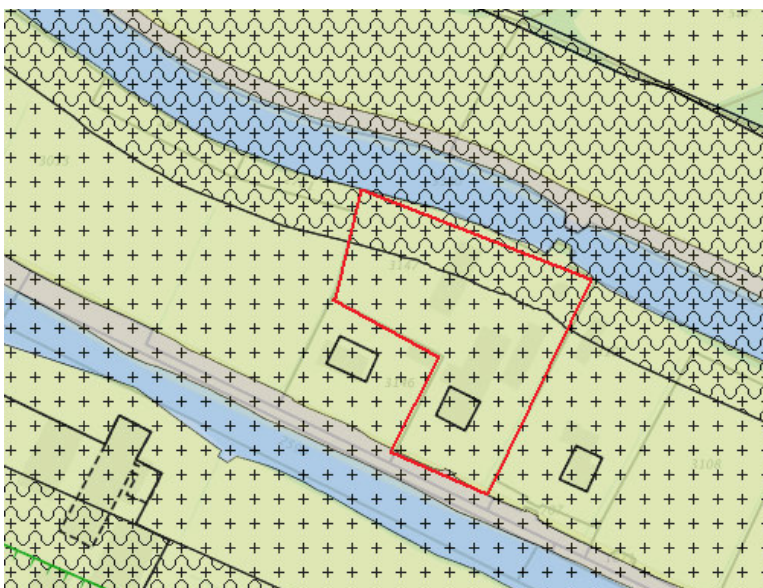
Het plangebied betreft het perceel Zuideinde 41 in Aarlanderveen. Aarlanderveen maakt onderdeel uit van de gemeente Alphen aan den Rijn en ligt ca. 5 km ten oosten van Alphen. Het perceel ligt in het buitengebied ten zuiden van Aarlanderveen. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit agrarisch gebied met langs het lint van de Zuideinde en de parallel gelegen Hogedijk voornamelijk agrarische bedrijven en woningen. Aan beide zijden van het perceel staat op korte afstand een woning



Afbeelding 2 luchtfoto met plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschap 2' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 1'. Op grond van deze bestemming mag binnen het bouwvlak maximaal 1 woning worden opgericht. Het realiseren van de tweede woning is hiermee in strijd. In artikel 4.4.3 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een pand, onder voorwaarden, te wijzigen in maximaal 2 woningen. Eén van de voorwaarden is dat het een bestaand pand betreft. Doordat het gehele hoofdgebouw wordt vernieuwd en het bouwvlak strak om het voorhuis is heen getekend, voldoet het bouwplan niet aan deze afwijkingsbevoegdheid en dient een uitgebreide procedure te worden doorlopen (artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo). Onderdeel hiervan is een ruimtelijke onderbouwing. Dit document bevat deze onderbouwing.



Afbeelding 3 uitsnede geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Het laatste hoofdstuk bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis plangebied en omgeving

De polders rond Alphen aan den Rijn vallen allemaal binnen het veenweidelandschap en droogmakerijlandschap van het Groene Hart. De drooggemaakte Polder ten westen van Aarlanderveen, waar het plangebied aan grenst, is ontstaan na veenwinning en droogmalen van de ontstane plas. Waarschijnlijk is niet de hele polder afgegraven doordat het kleigehalte in het veen richting de Oude Rijn te hoog was om bruikbaar te zijn als brandstof. Mogelijk heeft dat ook tot het bochtige patroon van de polder(dijk) geleid. Dat dit een vroege en kleinschalige droogmakerij betreft is te zien aan de verkaveling die erg lijkt op de veenweide verkaveling van het omliggende hoge land. De polder ligt zo'n drie en een halve meter lager dan het veengebied, wordt omgeven door een dijk maar niet door een ringvaart (wat bij latere droogmakerijen gebruikelijk was). De Achtermiddenweg, in 1802 aangelegd tijdens de veenwinning, is het nieuwe ontginningslint geworden na droogmalen, waar op regelmatige afstand boerderijen staan.

Zuideinde

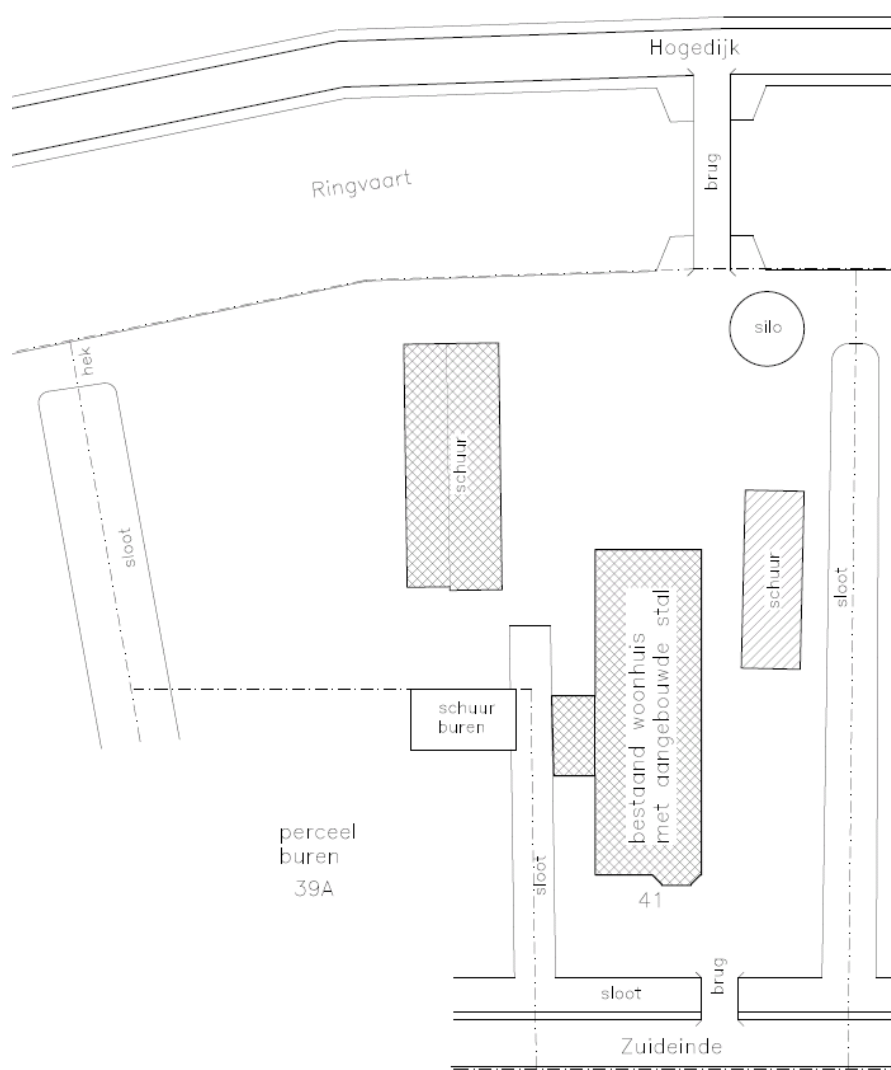
Het lint van Zuideinde kent de meest transparante structuur met ruime doorzichten op het aanliggende landschap tussen bebouwing en boerderijen door. De onbebouwde delen zijn gemiddeld 80 tot 150 meter breed (met uitschieters naar boven en beneden). Door de hoge ligging van het lint levert dat mooie vergezichten op. Tussen de bebouwing en boerderijen liggen karakteristieke hoogstamboomgaarden, gerief- of hakhoutbosjes en paardenweitjes die het landelijke karakter versterken. De gerief- en hakhoutbosjes zijn in veel gevallen uitgegroeid tot volwaardig bos door achterstallig onderhoud. Langs de weg staat incidenteel beplanting (o.a. els, wilg en populier) die zorgen voor een afwisselend beeld. De begraafplaats (rijksmonument) vormt een unieke kwaliteit in het lint zowel wat betreft beplanting als bebouwing. De ritmiek van de oude Cope verkaveling is nog goed beleefbaar als rudiment van de eerste ontginning. Een verhaal dat met wat uitleg veel waarde krijgt. De sloten aan weerszijden van het lint zijn kenmerkend en hebben als gevolg dat elke kavel met een brug ontsloten is. Met name de westelijke sloot kent een relatief grote breedte (circa 15 meter). De overgang naar de steilrand wordt voorafgegaan door een laag dijkje dat de woningen tegen wateroverlast moest beschermen. De weg zelf is extreem smal waardoor passeerhavens nodig zijn. Deze smalle en de hoge waterstand van de sloten zorgen voor het typische veenweide gevoel.

2.2 Bestaande situatie

Het perceel ligt aan de oostzijde van het Zuideinde en wordt ontsloten door een brug. Op het perceel staat de boerderij Landzicht. De boerderij bestaat uit een voorhuis afgedekt door een mansarde kap met dakpannen. Direct aansluitend staat een stal afgedekt met een rietenkap. De stal is lager dan het voorhuis. Rechts van de boerderij staat een voormalige wagenschuur met daarachter een silo. Schuin achter de boerderij staat een voormalige varkensschuur, waarvan het dak is ingestort. Deze schuur is van de weg niet te zien, omdat deze achter een schuur van de burens ligt.



Afbeelding 4 luchtfoto Zuideinde 41 vanaf de achterzijde



Afbeelding 5 bestaande situatie

2.3 Nieuwe situatie

De boerderij, aansluitende stal en de varkensschuur zijn allen in een slechte bouwkundige staat. Renovatie van de boerderij is daarom niet mogelijk. Dit blijkt ook uit het rapport van het bureau voor Restauratie- en Monumentenadvies R. Polderman uit 2010. Ook het behoud van bouwdelen is niet mogelijk. Er is daarom gekozen om de boerderij te slopen en te herbouwen. Om een en ander financieel mogelijk te maken wordt in het 'stalgedeelte' een tweede woning gerealiseerd. Er is gekozen om de boerderij een historisch karakter te geven, waarbij gekozen is voor een puntgevel met een 19^e eeuwse karakter. Er blijft een onderscheid tussen het 'voorhuis' en het 'achterhuis'. De hele boerderij wordt voorzien van een zadeldak, waarbij het voorhuis roodkleurige dakpannen krijgt en het achterhuis antraciet kleurige. Het voorhuis wordt daarbij, net als in de oorspronkelijke situatie, iets hoger dan het achterhuis. Daarnaast wordt aan het voorhuis aan de noorkant weer een zogenaamd boenhok gerealiseerd. Tussen het voorhuis en het achterhuis wordt onder het dak een carport gerealiseerd. De boerderij krijgt, door de carport, een iets grotere footprint dan de oorspronkelijke boerderij. Dit is echter een beperkte vergroting die passend is op het erf. Aan het voorhuis wordt direct aan de watergang een soort boenhoek. De woningen krijgen een inhoud van 750 m³.

De voormalige wagenschuur blijft behouden en zal worden gebruikt als bijgebouw bij het voorhuis. Hierdoor blijft het huidige doorzicht over het erf ook behouden. De oude varkensschuur is bouwvallig en wordt daarom gesloopt. Op deze plek wordt een kleiner bijgebouw teruggebouwd welke bij het achterhuis hoort. Ter afscheiding van het erf met het naastgelegen perceel wordt tussen het achterhuis en het nieuwe bijgebouw een erfafscheiding in dezelfde stijl geplaatst. Daarnaast wordt de watergang tussen deze percelen verlengd en verbreed. Hieraan wordt ook het boenhoek gerealiseerd.



Afbeelding 6 visualisatie herbouw boerderij vanaf het Zuideinde



Afbeelding 7 visualisatie herbouw boerderij vanaf de hogedijk

2.4 Verkeer en parkeren

Het perceel wordt aan het Zuideinde ontsloten door een brug. Het unieke aan dit perceel is dat aan de achterzijde ook een brug ligt naar de Hogedijk. Deze brug zal worden hersteld, waardoor het achterhuis een eigen ontsluiting krijgt op de Hogedijk.

In de parkeernota van Alphen aan de Rijn (2014) zijn de parkeernormen opgenomen. Voor een woning (duur) in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,3 pp per woning. Op het perceel is voldoende ruimte voor 6 parkeerplaatsen.

3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, onder andere de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert in de Structuurvisie drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Het Rijk wil de ruimtelijk-economische structuur van Nederland verbeteren door te zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. Deze stedelijke regio's beschouwt het Rijk van nationale betekenis en hiermee gaat het Rijk samen met decentrale overheden aan de slag.

Artikel 3.1.6, lid 2 Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren heeft het rijk nog wel de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze is wettelijke verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Voor de toetsing aan de ladder wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast.

Eenzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Conclusie

Dit plan betreft het herbouwen van een boerderij en het realiseren van een tweede woning in de boerderij. Met dit plan zijn geen rijksbelangen gemoeid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie – Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014 (actualisering vastgesteld 14 december 2016), is de provinciale Structuurvisie zoals in de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven. De VRM 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.

In de visie zijn 4 rode draden te onderscheiden die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

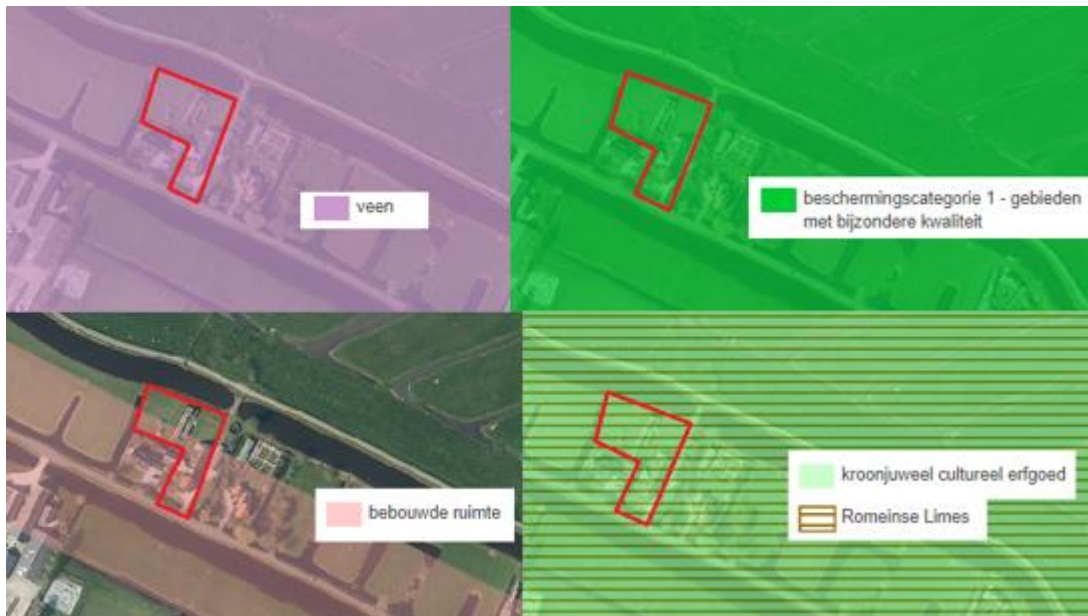
- beter benutten en opwaarderen van wat er is
- vergroten van de agglomeratiekracht
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De VRM bevat 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.

Het sturen op ruimtelijke kwaliteit vormt een rode draad in het beleid van de provincie. Deze rode draad bepaalt in hoge mate de keuzes in de groene ruimte. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen. De kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten.

De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De uitwerking hiervan op de kaart is niet uitputtend, noch uitsluitend. De kaart biedt hiermee geen oplossingen, maar is een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.



Afbeelding 7 uitsnede kwaliteitskaart 1, 6, 9 en 18

Op de kwaliteitskaart ligt het plangebied in het gebied dat is aangeduid met 'Veen', 'Beschermingscategorie 1', 'Beter benutten Bebouwde Ruimte' en Kroonjuweel cultureel erfgoed'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. De plassen in het gebied zijn in het verleden drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. Ontwikkelingen in het veenlandschap dienen zorg te dragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Binnen dit gebied zijn de meeste linten aangewezen als bebouwde ruimte. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het Bestaand Stedelijk gebied (BSD). In dit geval is echter geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, aangezien het slechts om één extra woning gaat. Cultuurhistorische kroonjuwelen zijn unieke, zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles in Zuid-Holland. Aarlanderveen is een dergelijke kroonjuweel. Behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en ensembles staat voorop. Daarom ligt dit gebied ook in 'beschermingscategorie 1'. Ruimtelijke ontwikkelingen in en direct grenzend aan dit gebied zijn alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan de kwaliteiten van het gebied.

Het plan draagt bij aan de kwaliteit van het gebied aangezien de boerderij en bebouwing op het perceel verpauperd zijn. Hierdoor oogt het perceel rommelig, wat niet bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied. Door het plan wordt de boerderij vernieuwd en een bestaande wagenschuur wordt behouden. Daarbij wordt een extra woning in de boerderij gerealiseerd en wordt de bestaande ontsluiting naar de Hogedijk hersteld.

Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waaronder een verordening. De Verordening ruimte 2014 (vastgesteld 9 juli 2014, actualisering vastgesteld 14 december 2016) stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen.

Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor toetsing van stedelijke ontwikkelingen is in artikel 2.1.1 de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Toetsing ladder

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 1.1.1, lid 1 Bro wordt het volgende verstaan onder stedelijke ontwikkeling: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een stedelijke ontwikkeling is. Ook is het begrip 'woningbouwlocatie' niet nader gedefinieerd, maar op basis van jurisprudentie blijkt dat een plan voor één of enkele woningen niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is derhalve niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1, lid 1 Verordening ruimte)

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging betreft op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Het plangebied ligt in het waterrijk veen(weide)gebied in de zogenaamde bovenlanden en wordt aan de noordkant begrensd door een boerenervenlint (Hogedijk) en aan de zuidkant door een veenlint (Zuideinde). Kenmerkend voor dit gebied is de hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. De veenpakketten in de bodem zijn van bijzondere waarde. Aandachtspunt is de bodemdaling.

De richtpunten in dit gebied zijn:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.
- Ontwikkelingen op de bovenlanden houden rekening met de volgende punten:
 - Versterking van het verschil tussen het (oude) bovenland (hoog, besloten, groen karakter, kleinschalig) en het nieuwe land (laaggelegen, grootschalig, modern, weids).
 - Behouden van de diversiteit en versterking van het multifunctionele karakter van de linten. Het hoogteverschil tussen bovenland en omringende polder maakt de bovenlanden minder geschikt voor grootschalige complexen.
 - Ruimtelijke verdichting is mogelijk als dit bijdraagt aan het groene karakter van de bovenlanden en geen tot nauwelijks verkeersaantrekkende werking heeft.
 - Nieuwe ontwikkelingen houden of waar mogelijk maken de overgang van het oude bovenland naar het laaggelegen nieuwe land beleefbaar maken.
 - Dit kunnen interessante plekken voor de aanleg van recreatieve routes zijn.

De richtpunten voor linten zijn:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het plan voldoet aan de richtpunten uit het provinciaal beleid. In de huidige situatie oogt het perceel rommelig, wat afbreuk doet aan het bestaande lint. Dit komt mede door de slechte bouwtechnische staat van de boerderij en de restanten van de voormalige varkensstal. Door herbouw van de bestaande boerderij met een historisch karakter krijgt het perceel een kwaliteitsimpuls. Daarnaast wordt de varkensstal verwijderd en daarvoor in de plaats wordt een passend bijgebouw teruggebouwd. Bijzonder aan dit perceel is dat er van oorsprong een brug over de poldervaart ligt met een ontsluiting op de Hogedijk. Dit is mogelijk de enige brug in Aarlanderveen over deze vaart. Om het plan haalbaar te maken wordt in de boerderij een extra woning gerealiseerd. Bij het ontwerp van de boerderij is, net als in de bestaande situatie, de scheiding tussen het voorhuis en de stal (wordt achterhuis) duidelijk zichtbaar. Door herbouw op dezelfde plaats blijven bestaande doorzichten behouden.

Conclusie

Het plan zorgt voor een kwaliteitsimpuls van het perceel zelf en dus ook het bestaande lint. Het plan voldoet daarmee aan de richtlijnen en kan worden gezien als inpassen. Daarmee voldoet het plan aan het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Alphen aan den Rijn 2008 en Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031

Op grond van de Wro zijn gemeenten verplicht om voor hun grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen. In 2008 is een structuurvisie voor het buitengebied van Alphen aan den Rijn vastgesteld. In 2013 is een nieuwe structuurvisie vastgesteld, 'De stad van Morgen'. De nieuwe visie op het Waardevol Landschap is een uitwerking van de visie die in 2008 is geschetst. De visie uit 2008 blijft van kracht. De nieuwe structuurvisie geeft de richting aan die het bestuur van Alphen aan den Rijn voor de komende jaren voor ogen heeft. Voor de eerstkomende jaren is de visie heel concreet, voor de verdere toekomst is de visie globaler. De structuurvisie vormt de basis voor alle ruimtelijke plannen die de komende jaren zullen worden ontwikkeld.

In de visie van 2008 is geconstateerd dat het buitengebied niet langer het exclusieve domein is voor landbouwproductie. Het platteland krijgt nieuwe opgaven op het gebied van recreatie, natuur(beleving), water, zorg en klimaat. Zo krijgen gronden en gebouwen van voormalige agrarische bedrijven een andere invulling. Om dit in goede banen te leiden, heeft de gemeente Alphen aan den Rijn in de structuurvisie voor het buitengebied aangegeven wat waar gewenst is.

De gemeente Alphen aan den Rijn geeft aan vooral 'beleidsruimte' met deze visie te willen bieden: de gemeente bepleit niet gebouwen te slopen maar bepleit gebouwen te benutten om die economie te stimuleren die ook gaat bijdragen aan het gebied. Verder geeft de gemeente aan te willen sturen op kwaliteiten via ontwikkelingsplanologie. Voor de drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen en de Zuid- en Noordeinderpolder zijn met betrekking tot de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- De polder is een groot, open landschappelijke eenheid met zicht op bebouwde randen (Alphen aan den Rijn, Aarlanderveen, Oude Rijn) of op cultuurlandschap in de omtrek (Meije, Nieuwkoopse Plassen). De kavels zijn smal en lang en gescheiden door smalle sloten. Opgaande beplanting komt nauwelijks voor, ook niet aan de randen. De openheid is het gevolg van de weidebouw: nieuwe/natuurlijke opgaande beplanting is hier niet bedoeld;
- Bebouwing is op de schaal van de polder over het algemeen kleinschalig en heeft een fijne korrel. Behalve in de dorpskern van Aarlanderveen is de bebouwing niet aaneengesloten maar zijn het allemaal losstaande gebouwen, gegroepeerd langs de Kortsteekterweg of langs het Noordeinde, Dorpsstraat en Zuideinde.
Door de ruimte tussen de gebouwen zijn er (zicht) relaties tussen de linten en de open polder.

In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat de agrarische functie van het buitengebied aan de basis staat voor de kenmerkende openheid van het slagenlandschap rondom Alphen aan den Rijn. Er wordt daarom zeer kritisch gekeken naar initiatieven die het agrarische gebruik negatief kunnen beïnvloeden. Desalniettemin zijn voor het buitengebied doelstellingen geformuleerd waarbinnen bijvoorbeeld ook mogelijkheden voor landelijk wonen vallen. De openheid van het buitengebied wordt door vergezichten benadrukt. Initiatieven die de openheid van het landschap en vergezichten bevorderen worden gesteund, voornamelijk langs de Steekterweg, zichten naar polder Steekt, de drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen, de Zuid- en Noordeinderpolder en het Zaanse Rietveld.



Afbeelding 8 uitsnede kaart structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031

Conclusie

Het plan zorgt, door de herbouw van de in slechte staat verkerende boerderij, voor een kwaliteitsimpuls van het perceel zelf en dus ook het bestaande lint. Doordat de boerderij op dezelfde plaats blijft staan worden de bestaande doorzichten behouden. Het plan voldoet daardoor aan het gemeentelijk beleid.

4. Onderzoeken

4.1 Bodem

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

Onderzoek

Door het bureau Lankelma is op 13 februari 2017 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

De oorspronkelijke bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,2 m-mv overwegend uit veenlagen die in meer dan wel mindere mate zijn vermengd met zand. De locatie is deels aangevuld met grond c.q. zandlagen, die vermengd zijn met bodemvreemde bijmengingen.

In de sterk met puin vermengde veenlaag, ter plaatse van boring 10A, is een sterk verhoogd gehalte met PAK aangetoond. Deze is zowel in verticale als in horizontale richting ingekaderd. Het oppervlak van deze verontreiniging wordt geraamd op maximaal 80 m². Uitgaande van een gemiddeld bodemlaagdikte van circa 40 cm, wordt de maximale omvang van het bodemvolume dat sterk verontreinigd is geschat op circa 15 m³. Ter plaatse van de locatie is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daar de verontreiniging waarschijnlijk voor 1987 is ontstaan, is de zogenaamde zorgplicht zoals bedoeld in de Wet bodembescherming, hier niet van toepassing.

In deze sterk met baksteen vermengde bodemlagen, ter hoogte van de inrit, zijn tevens licht verhoogde gehalten met kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink aangetoond. Genoemde licht verhoogd aangetoonde parameters worden veelal ook aangetoond in de overige aanwezige bodemlagen.

In het grondwater uit peilbuis PB1 is analytisch een licht verhoogde gehalte aan barium aangetoond.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707 en NEN 5897) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond, menggranulaat en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond, het menggranulaat en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is aanvullend nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Conclusie

Aan de hand van onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk.

Deze aanvullende procedures zijn pas noodzakelijk wanneer er wijzigingen ter plaatse van de aangetroffen sterke verontreiniging worden doorgevoerd. Dan is er sprake van belemmeringen c.q. beperkingen.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Er liggen zones rond wegen, spoorlijnen en gezonde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone.

In de nabijheid van het perceel liggen geen spoorwegen. Voor het plangebied is verkeerslawaaï het enige aspect van milieuhinder dat speelt aangezien er geen lawaaiproducerende bedrijven in de nabijheid gevestigd zijn.

Onderzoek

De woning ligt binnen de zone van het Zuideinde. Aangezien de boerderij op dezelfde plek wordt teruggebouwd is er geen akoestisch onderzoek nodig. Vanuit het aspect goed woon- en leefklimaat is geluid ook een belangrijk aspect. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen' is aangegeven op welke afstand van de weg van het Zuideinde de 48 dB contour ligt. Dit is 15 meter. De nieuwe boerderij komt op ca. 16 meter van de weg te liggen, waardoor de geluidbelasting op de boerderij waarschijnlijk niet hoger wordt dan 48 dB. Gelet hierop is de verwachting dat er ter plaatse van de boerderij een goed woon- en leefklimaat zal zijn.

Conclusie

Op grond van de Wet geluidhinder is voor de herbouw van de boerderij geen akoestisch onderzoek nodig. Vanwege de afstand van de woning tot het Zuideinde zal ter plaatse van de woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's.

Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als “harde” afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.
- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan de Rijn

Op 21 april 2016 is de Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan de Rijn 2016-2020 vastgesteld. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. Hieraan wordt invulling gegeven door geen nieuwe kwetsbare objecten toe te staan in de directe nabijheid van reeds aanwezige risicobronnen en de vestiging van nieuwe risicobronnen alleen toe te staan op locaties waar dit veilig kan. Als risicobronnen gelden alle transportmodaliteiten waarlangs vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt ((spoor-, water-)wegen en buisleidingen) en bedrijven met opslag en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Naast de risiconormen vanuit de rijksoverheid laat de wet- en regelgeving ook ruimte aan gemeenten en provincies om eigen, op lokale situatie afgestemde, veiligheidsambities te formuleren. Dit om de noodzakelijke afwegingen van de belangen in een gebied mogelijk te maken.

De veiligheidsambities van de gemeente Alphen aan den Rijn zijn:

- **Vestiging nieuwe risicovolle bedrijven alleen op daartoe aangewezen locaties**
Het is de ambitie om nieuwe risicovolle bedrijven (agro-gerelateerd) alleen toe te staan op het ITC/PCT terrein (Hazerswoude-Dorp). Daarnaast wordt de mogelijkheid opgehouden voor de vestiging van risicovolle bedrijven op de eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein Prinsenschouw.
- **Routering gevaarlijke stoffen actualiseren**
De ambitie is om de systematiek van routeren en ontheffen te vereenvoudigen. Daarom zal als eerste optie worden onderzocht om de routering te laten vervallen en terug te vallen op de basisregels van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze optie heeft de voorkeur omdat het leidt tot veel minder administratieve lasten aan zowel de kant van de aanvrager als het bevoegd gezag en omdat de systematiek van routeren en ontheffen veelal niets bijdraagt aan het verhogen van de veiligheid.
- **Ambities per bedrijventerrein**
In deze beleidsvisie wordt wat betreft Bevi bedrijven verwezen naar de 'Beleidsnotitie Bedrijventerreinen Alphen aan den Rijn 2010-2020'. Het blijkt dat het beleid uit deze beleidsvisie niet voldoende flexibiliteit biedt en op een aantal punten geactualiseerd moet worden.

Door ambities per bedrijventerrein op te stellen wordt meer duidelijkheid gegeven over de mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven en kwetsbare objecten/verminderd zelfredzame groepen. Per bedrijventerrein zal daarom een planologisch kader worden opgesteld.

- **Zeer kwetsbare groepen worden extra beschermd**

Onder 'zeer kwetsbare groepen' wordt verstaan: personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen, door leeftijd of door detentie niet in staat zijn om zichzelf zonder daadwerkelijke hulp van buitenaf binnen korte tijd in veiligheid te brengen. Het gaat hier bijvoorbeeld om: basisscholen, kinderdagverblijven, detentiecentra, verzorgingstehuizen, opvang gehandicapten. Het verblijf van deze groepen nabij risicobronnen is niet wenselijk. Dit wordt geborgd in bestemmingsplannen.

- **Aandacht hulpverlening**

Bij een calamiteit is het zaak om de effecten zoveel mogelijk te beheersen (bestrijdbaarheid).

Uitgangspunt is dat de adviezen van de Veiligheidsregio in het kader van externe veiligheid bij ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen zoveel als redelijkerwijs mogelijk is worden overgenomen. Belangrijk onderdeel hierbij is het delen van data die relevant zijn voor de bestrijdbaarheid tussen gemeente, Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio om in een zo vroeg mogelijk stadium eventuele problemen in de hulpverlening te kunnen tackelen.

- **EV borgen binnen gemeentelijke organisatie**

De belangrijkste sturingsmogelijkheden van de gemeente voor EV zitten in de besluiten over omgevingsvergunningen en ruimtelijke plannen. Dat begint met het zo vroeg mogelijk in het proces signaleren of EV een rol speelt bij de vergunningverlening/ruimtelijk proces. De 'signaleringskaart' zoals opgenomen in Geoweb kan gebruikt worden om te signaleren of EV een rol speelt of niet. Voor de borging van EV in de gemeentelijke organisatie wordt aansluiting gezocht bij het kwaliteitssystem van de gemeente en de werkinstructies die hierbij horen.

In de beleidsvisie worden de planologische kaders verder uitgewerkt waarmee een aantal ambities praktisch toepasbaar wordt gemaakt. Deze kaders kunnen gebruikt worden bij ruimtelijke procedures en bij de vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende risicobronnen: wegen, buisleidingen en inrichtingen.

Conclusie

Aangezien in de buurt van het perceel geen EV relevante bedrijven, transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor liggen, is het herbouwen van de boerderij met een extra woning vanuit externe veiligheid niet bezwaarlijk.

4.4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip "in betekenende mate" van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- a. Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- b. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie

Het plan betreft het herbouwen van een boerderij met in totaal 2 woningen. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

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, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Beoordeling

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijven en woningen. De afstand tot het dichtbij gelegen bedrijf is ca. 75 meter, Zuideinden 24. Aangezien op het perceel al een bestaande boerderij staat, vormt de herbouw van de boerderij met een extra woning geen belemmering voor de in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven.

Conclusie

Door de herbouw van de boerderij met een extra woning worden omliggende bedrijven en andere functies niet belemmerd. Daarnaast is er voldoende afstand tussen de woning en de bedrijven om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

4.6 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r. aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet een m.e.r.(beoordeling) nodig is. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op (een) activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarde vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Op 16 mei 2017 is de Wet milieubeheer en de Crisis- en herstelwet gewijzigd in verband met de implementatie van Europese richtlijnen voor m.e.r. Met de wijziging wordt onder meer de m.e.r.-richtlijn in lijn gebracht met de EU-regelgeving. Er worden meer eisen gesteld aan de m.e.r.-beoordelingsprocedure en de kwaliteit en de inhoud van het milieueffectrapport. De scope van m.e.r. wordt uitgebreid met onderwerpen als klimaatverandering en biodiversiteit. Daarnaast moet het milieueffectrapport door 'bekwame deskundigen' worden opgesteld en de bevoegde instantie moet beschikken over voldoende expertise om het milieueffectrapport te onderzoeken. Het Besluit m.e.r. wordt nog gewijzigd naar aanleiding van de richtlijn.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer omvat. De voorgenomen verplaatsing van één woning in dit plan ligt onder de (indicatieve) plandrempel. Er kan daarom volstaan worden met een vormvrij m.e.r.-beoordeling.

Bij het uitvoeren van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden de selectiecriteria van de Europese richtlijn gevolgd. De criteria van bijlage III van de richtlijn omvatten:

- de kenmerken van het project, onder andere omvang en cumulatie:
Het plangebied is van geringe omvang, het betreft de herbouw van een boerderij met daarin 2 woningen in het buitengebied van Aarlanderveen. Er is ook geen sprake van cumulatie, waardoor de verkeersaantrekkende werking nagenoeg gelijk blijft.
- de plaats van het project, de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid van de omgeving;
Het plangebied ligt in het buitengebied van Aarlanderveen in een bestaand veenlint. Op een afstand van ca. 1,5 km ligt een beschermd Natura 2000-gebied, welke onderdeel uitmaakt van het NatuurNetwerk Nederland. De afstand tussen het plangebied en deze percelen is dusdanig groot dat de ontwikkeling hierop geen invloed heeft.

- Kenmerken van de potentiële effecten, mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid.
Het plan heeft, gezien de kleinschaligheid, geen negatief effect op de omgeving en het effect is ook niet onomkeerbaar.

Conclusie

Het plan heeft, gelet op voorgaande, geen negatief effect op het milieu.

4.7 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de wet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Ter bescherming van de Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Onderzoek

Door het ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd, d.d. 22 september 2017. De conclusies van de quickscan zijn:

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli. Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Steenuil, Kerkuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is op voorhand uit te sluiten dat andere natuurwetgeving aan de orde is.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Conclusie

De herbouw van de boerderij is niet in strijd met de Wet natuurbescherming.

4.8 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer.

Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater.

De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren.

Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater
- Het aanbrengen van verhard oppervlak

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang met deze waterstromen.

Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen. Aangezien de nieuwe boerderij ongeveer dezelfde omvang krijgt als de bestaande boerderij en de varkensschuur slechts voor 50% wordt teruggebouwd is er geen sprake van extra verharding. Het plan heeft daarom geen negatieve invloed op de waterhuishouding. Dit geldt ook ten opzichte van de regionale waterkering.

Conclusie

Door het plan neemt de verharding in het gebied niet toe. Daarnaast komt de bebouwing op dezelfde plek als de bestaande bebouwing. Het plan heeft daarom geen (negatieve) invloed op de waterhuishouding en de regionale waterkering.

4.9 Cultuurhistorie en Archeologie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot).

Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken.

Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

Archeologisch onderzoek

Door ADC ArcheoProjecten is een bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, d.d. 25 januari 2017.

Op basis van het bureauonderzoek ligt het plangebied langs een laatmiddeleeuwse ontginningsas, het huidige Zuideinde, van waaruit het veengebied in cultuur werd gebracht.

waarlangs vanaf 1163 gewoond werd. Vandaar dat archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd zijn aan te treffen. De bewoners bouwden boerderijen op de koppen van de kavels, waardoor langs de ontginningsas een bewoningslint ontstond. De bewoningsgeschiedenis van het plangebied is niet precies bekend. Op basis van het minuutplan uit 1832 moet in elk geval worden aangenomen dat het vanaf de eerste helft van de 20e eeuw bewoning kent.

Archeologische resten worden verwacht vanaf het maaiveld en zullen onder andere bestaan uit bouwpuin, aardewerkscherven, metaalvondsten en bot. Naar verwachting bevinden deze resten in een veraarde veenlaag die is ontstaan door betreding. Een deel van het archeologische niveau zal verstoord zijn geraakt als gevolg van diverse fasen van bebouwing in het plangebied.

Tot de grootschalige ontginningen in de Late Middeleeuwen was het plangebied naar verwachting ongeschikt voor bewoning, vanwege de natte omstandigheden. Oudere resten werden daarom niet verwacht.

Teneinde deze verwachting te toetsen en waar nodig aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat de natuurlijke ondergrond conform verwachting uit mineraalarm veen bestaat. De bovenste 50 cm van dit veen had vaak een lichte zandbijmenging, naar verwachting door lichte menselijke bewerking. Ter hoogte van boring 2 lijkt in het verleden een sloot te hebben gelopen. Hier is in het bodemprofiel een opeenvolging van venige en zandige lagen te zien. In boring 4 is een dun kleilaagje aangetroffen, mogelijk afgezet tijdens overstromingen vanuit de Oude Rijn. Het intacte veen is aangetroffen op ca. 50 cm –mv. De top van het veen is omgewerkt en vermengd met opgebracht zand. In boring 3 is een sliblaag op het veen opgebracht, waarschijnlijk vanuit de nabijgelegen sloot.

In boring 1 en 5 is een laag sterk zandig veen met puinresten aangetroffen. Mogelijk betreft het hier een archeologisch niveau uit de Late Middeleeuwen of vroege Nieuwe tijd. Het is echter ook mogelijk dat het om een (sub-)recente verstoring gaat. Dit wordt op basis van de boringen niet duidelijk. Dit niveau bevindt zich op een diepte van 30 cm –mv in boring 1 (2,0 m –NAP) en aan het maaiveld in boring 5 (1,5 m –NAP). Hieronder, vanaf 50 cm –mv, is een bewerkte veenlaag aangetroffen. Aangezien deze laag niet duidelijk veraard is en nog duidelijk als rietveen te herkennen, zal deze laag slechts licht bewerkt zijn. Op basis van deze resultaten kunnen ten zuiden van het woonhuis en in het noordwesten van het plangebied archeologische resten uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd voorkomen, tot 50 cm –mv. In het hele plangebied kunnen theoretisch, vanaf 50 cm –mv eveneens archeologische waarden voorkomen, hoewel de kans hierop aanzienlijk lager is, omdat het hier waarschijnlijk geen oud loopvlak betreft, maar een eenmalige bewerking/vergraving van de bodem.

Conclusie

De verstoring van het mogelijke archeologische niveau zal zeer minimaal zijn. De nieuwbouw buiten de huidige bebouwing zal ca. 50 m² zijn. Bovendien zal de bodem slechts verstoord worden ter plaatse van de toekomstige funderingsbalken en heipalen. Door ophoging van het terrein zal de bodemverstoring ter plaatse van de funderingsbalken niet dieper reiken dan 40 cm beneden het huidige maaiveld. Voor het grootste deel valt deze diepte samen met de huidige, recent omgewerkte bouwvoor. Vanwege de zeer minimale verstoring wordt het niet zinvol geacht om nader archeologisch onderzoek in het plangebied uit te voeren. Geadviseerd wordt het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, eerste lid en derde lid, Wro stelt de gemeenteraad of het college een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (het Besluit ruimtelijke ordening, hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12, eerste lid, Wro juncto artikel 6.2.1 Bro worden bouwplannen aangewezen waarvoor een exploitatieplan vastgesteld dient te worden. Het plan ziet op zich op het bouwen van een woonhuis, waarvoor op grond van artikel 6.2.1 Bro een exploitatieplan vastgesteld dient te worden. Op grond van artikel 6.12, tweede lid, Wro kan echter besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. De plankosten worden verhaald via de legesverordening en met de aanvrager is een planschadevergoedingsoverkomst gesloten. Hierdoor zijn de kosten anderszins verzekerd. Er zijn geen andere kosten mee gemoeid.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan zal naar de volgende vooroverleginstanties worden verzonden:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp afwijkingsbesluit zullen conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijzen indienen.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaaandenrijn.nl

www.alphenaaandenrijn.nl