

Nieuwbouwwoning Rietveld 21 Hazerswoude-dorp



Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van:

Nieuwbouw natuurvilla in het Rietveld te Hazerswoude-dorp

Kenmerk: 19_019_000_007

Datum eerste versie: 30-03-2021

Datum laatste versie: 08-11-2021

architecture, interior & urban design

OASA
architects
sustainable aesthetics

OASA architecten BNA
Correspondentieadres:
Herengracht 16
2312 LD Leiden
The Netherlands

Bezoekadres:
Frambozenweg 117
Leiden
Telefoon +31(0)715817583
info@oasaarchitecten.nl
www.oasaarchitecten.nl

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Inventarisatie plangebied	5
3.	Ruimtelijk beleidskader	8
4.	Stedenbouwkundige visie	12
5.	Milieu- en andere planologische aspecten	14
6.	Juridische en bestuurlijke aspecten	19
7.	Uitvoerbaarheid	20

Bijlagen:

Bijlage 1:	Situatietekening
Bijlage 2:	Fotodocument beeldkwaliteit
Bijlage 3 t/m 5:	Onderzoeksresultaten
Bijlage 6:	Planschadeovereenkomst (volgt)
Bijlage 7:	Digitale watertoets
Bijlage 8:	Ontwerpboekje
Bijlage 9:	Voorstel verharding

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en concept

Voorliggend plan betreft het ontwikkelen van een natuurvilla ter vervanging van een bestaande woning op de locatie Rietveld 21. Op 19 oktober 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan. Het uitgangspunt van de woning is het creëren van omgevingsvriendelijke architectuur in het hart van een traditioneel Nederlands landschap.

Vanuit de gedachte om een nieuwe woning neer te zetten hebben we gekeken naar de wensen van de opdrachtgevers en de situatie. Een paar zinnen uit de wensenlijst: Een huis passend bij de omgeving en oude bestaande bebouwing; Nokhoogte max. 10 meter, goothoogte max. 6 meter, maar niet massief of hoog ogend (het huis aan de overkant van het water is bijvoorbeeld maar 2 etages maar oogt massief); Oude of oud ogende bakstenen (rood / bruin / oranje), gemêleerd; oude of oud ogende dakpannen, flink gemêleerd, contrasterend met baksteen.

Met deze kenmerken is een boerderij, hoeve-achtige typologie de eerste gedachte die bij ons opkwam. Het ligt in een historische polder met veel oude boerderijen dus deze typologie vormt een gerechtvaardigde vormtaal.

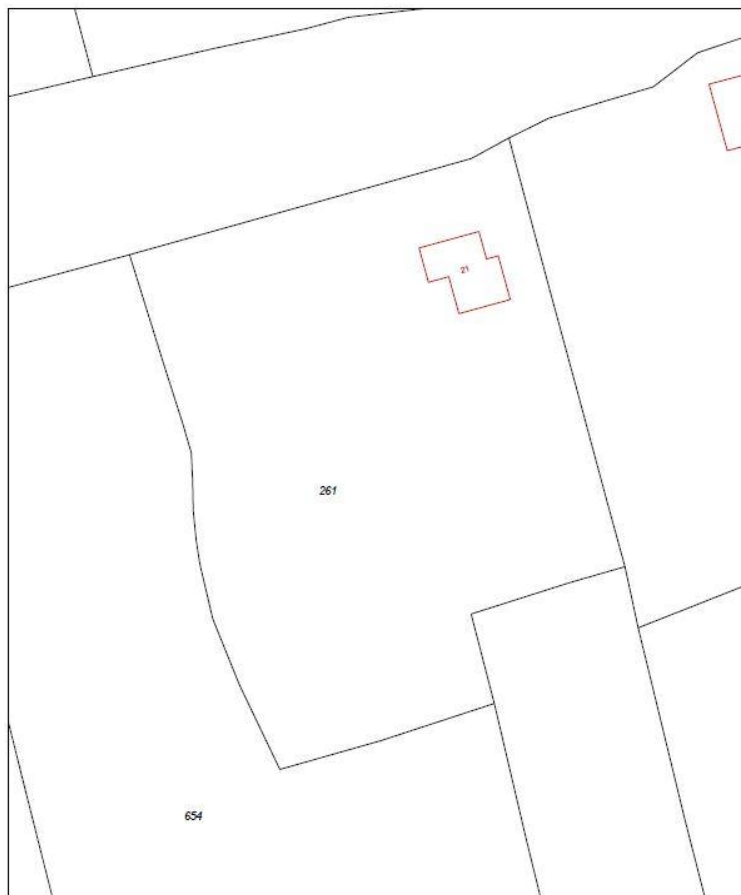


Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing voor natuurvilla Rietveld, als bedoeld in artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor). In deze ruimtelijke onderbouwing zal het meewerken aan het verzoek om het verlenen van de omgevingsvergunning worden gemotiveerd.

1.2. Begrenzing

Het plangebied van Rietveld 21 bestaat uit het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt. De bestaande woning ter plaatse van het bouwvlak zal worden gesloopt. De kadastrale gemeente is Hazerswoude en het perceel bevindt zich in sectie K, met perceelnummer 261. Zie onderstaande kaart voor een verbeelding van het perceel met omliggende percelen.

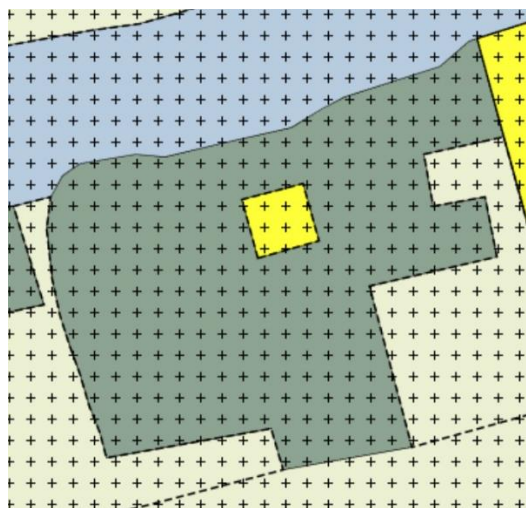
Het groene eiland, naast de woning, behoort ook tot hetzelfde kadastrale nummer en is ook in eigendom, hier verandert niets, dit stuk heeft bestemming groen en blijft ongewijzigd. De toegangsweg ligt op een langgerekt kavel, nr 262. Dit is ook in eigendom, hierop is recht van overpad gevestigd voor nr Rietveld 23, voor hen is het de enige toegang tot hun perceel.



1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied', onherroepelijk verklaard op 11 november 2010 (NL.IMRO.1672.BPHDsierteelt2010-VG01). Het plangebied heeft de bestemming 'natuur' en de huidige woning heeft de bestemming 'wonen'. Op het plangebied is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. In artikel 9, 13 en 15 staan de regels.

Naast het bestemmingsplan Sierteeltgebied zijn de parapluplannen Archeologie en Parkeren van toepassing. Het ontwerpparapluplan Cultuurhistorie bevindt zich in de ontwerpfase en zal op korte termijn ook van toepassing zijn. .



In artikel 9 lid 1, de bestemmingsomschrijving, staat dat de voor 'natuur' aangewezen gronden bestemd zijn voor: behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

In artikel 13 lid 1, staat dat de voor 'wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor: het wonen met bijbehorende erven en de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

In artikel 15 lid 1, staat dat de voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Het bouwvlak van de nieuwbouw villa wijkt af van het bouwvlak van de bestaande woning uit het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied'. Dit is aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan.

1.4. Afwijking van het bestemmingsplan

Om het plan mogelijk te maken zal van het bestemmingsplan moeten worden afgeweken. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid voor een binnenplanse afwijking (artikel 3.4 en artikel 3.5). Ook kan er geen gebruik worden gemaakt van de buitenplanse afwijkmogelijkheid op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo jo. Artikel 4 (bijlage II) Bor. In dit artikel is geen categorie opgenomen die dit mogelijk maakt. Voor het realiseren van dit plan is een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo (uitgebreide procedure) vereist. In hoofdstuk 6 is deze procedure beschreven. Om het hoofdgebouw te kunnen ontwikkelen en rondom het hoofdgebouw verharding aan te kunnen brengen, wordt een wijziging van de afmetingen van het huidige bouwvlak aangevraagd. De voorgestelde situatie is meegenomen in bijlage 1.

2. INVENTARISATIE PLANGEBIED

2.1. Ruimtelijke structuur

Op dit perceel is reeds een woning gevestigd. Deze woning wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw natuurvilla. Voor de locatie voor de nieuwe woning zijn een aantal zichtlijnen, landschappelijke elementen en kijkhoeken te benoemen die belangrijk zijn voor de beleving van de omgeving.

2.1.1. Landschappelijke elementen

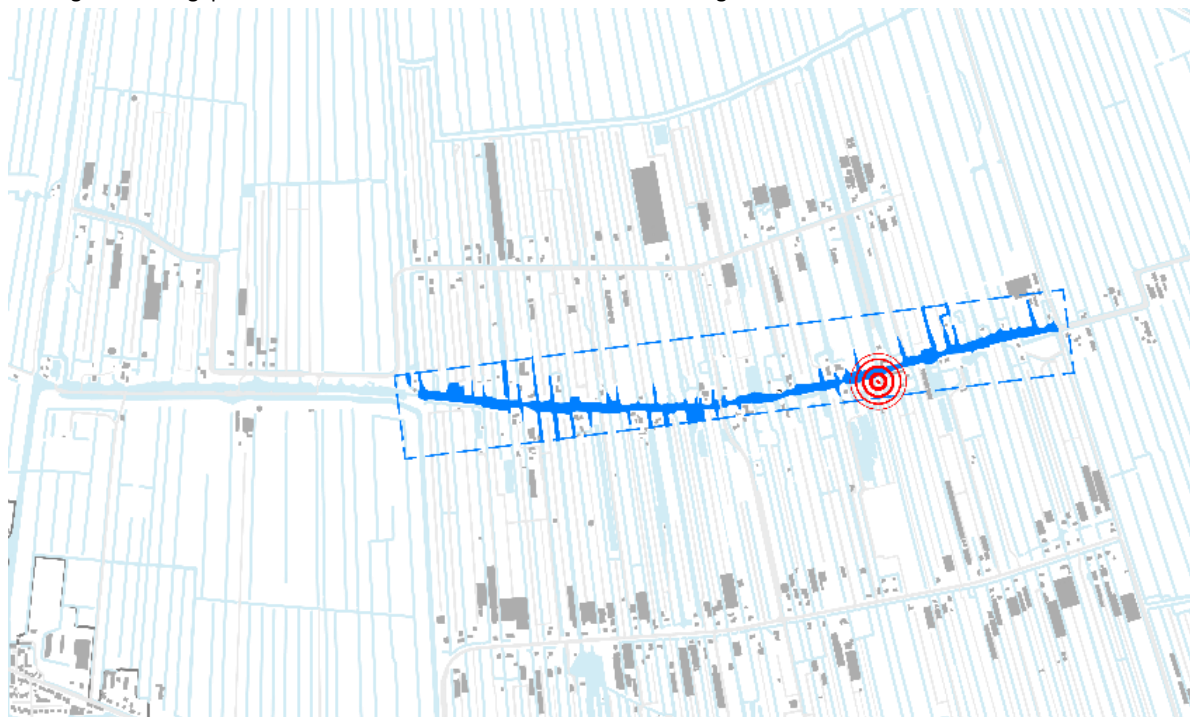
In de structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031, vastgesteld op 11 juli 2013 (NL.IMRO.0484.S001alphen20132031-0003) worden een aantal belangrijke polders rondom de stad benoemd. Een van deze polders is de Zaanse Rietveld, waarin de planlocatie van Rietveld 21 is gevestigd. Alphen wordt volgens de structuurvisie op aantrekkelijke wijze door de Alphense Wetering verbonden met het buitengebied van het Zaanse Rietveld. Dit natuurgebied is de poort naar het Rietveld, het gebied tussen Zoetermeer, Leiden en Alphen. Het Rietveld kent qua structuur rechte polderlijnen en een fijnmazig routenetwerk van wandel- en fietspaden. Duidelijke signalering, behoud van beeldbepalende kwaliteiten en een aantrekkelijke vormgeving verhogen de kwaliteit en sociale veiligheid van dit gebied.

2.1.2. Zichtlijnen en kijkhoeken

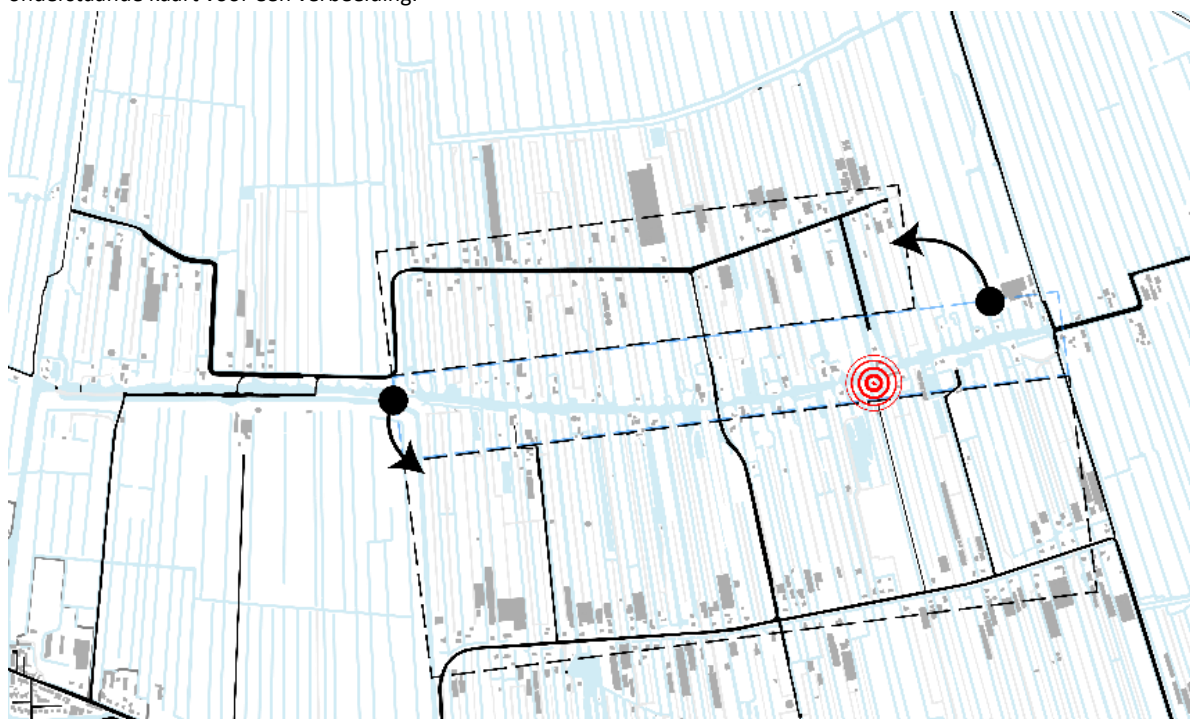
De meest prominente zichtlijnen en kijkhoeken zijn weergegeven in bijlage 2 en 8.

2.2. Functionele structuur

De functionele structuur rondom het plangebied van Rietveld 21 bestaat in de huidige situatie uit een mobiliteitsnetwerk van autowegen en een vaar netwerk. In het verleden was de meest prominente infrastructuurle vervoerswijze voor het Rietveld over het water. De eerste boerderijen zijn aan het waterlint verschenen, waar ook de molen bij de Papenvaart aan staat. Aangezien de meest prominente vervoerswijze over het water was, werden de voorgevels en voordeuren van de boerderijen doorgaans ook richting het water geplaatst. Zie onderstaande kaart voor een verbeelding.



In de ontwikkelingen van de afgelopen decennia zijn grotere agrarische bedrijven verschenen aan ontsluitingswegen om het waterlint heen. Dit heeft gezorgd voor een ommekeer in gebruik van het agrarisch landschap. Het originele waterlint van het Rietveld, welke toen der tijd werd gebruikt voor transport- en vervoer over het water, is tegenwoordig een gebied dat ligt in de luwte van grootschaligere agrarische functies. Er is sprake geweest van een wisseling in bedrijfsmatige functionaliteit. Zie onderstaande kaart voor een verbeelding.



3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan beleidsstukken van de provincie, de regio en de gemeente voor zover deze relevant zijn voor het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling.

Aangegeven zal worden hoe het voorgenomen bouwplan past binnen de genoemde beleidskaders. Aangezien het plan geen raakvlakken heeft met ruimtelijk beleid op nationaal niveau (de omvang van het plan is te klein om daadwerkelijk op rijksbelangen van invloed te zijn), zullen nationale beleidsstukken niet worden genoemd in dit hoofdstuk.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsverordening Zuid-Holland

3.2.1.1. Beleidskader

In de omgevingsverordening Zuid-Holland van de provincie Zuid-Holland, per 1 augustus 2020 geconsolideerd (NL.IMRO.9928.OVerordening2019-GC03) zijn de provinciale belangen uit de omgevingsvisie verder uitgewerkt in regels. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeente voldoen. Gemeentelijke plannen zullen ook getoetst worden aan de provinciale regels: strijdigheid met deze regels betekent ook strijdigheid met provinciaal beleid. De onderwerpen uit de omgevingsverordening die betrekking hebben op het plan van Rietveld 21 zijn: greenport (boom- en sierteeltgebied) en recreatietoervaartnet.

De verdere ontwikkeling van de Greenport Boskoop tot een economisch concurrerende- en duurzame greenport is volgens de omgevingsvisie van provinciaal belang. De provincie heeft concentratiegebieden aangewezen voor boom- en sierteelt, waarvan het plangebied van Rietveld 21 deel uitmaakt.

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het boom- en sierteeltgebied, laat alleen bedrijven toe die zich bezighouden met boom- en sierteelt en de daarbij behorende voorzieningen. Bij volwaardig boom- en sierteeltbedrijven binnen het boom- en sierteeltgebied zijn kassen toegestaan. Vanuit landschappelijke overwegingen is dit beperkt tot ten hoogste een derde deel van het bedrijfsoppervlak.

Het bestemmingsplan kan bestaande bebouwing of functies toelaten, anders dan bedrijven als bedoeld in het eerste lid, alsmede beperkte uitbreiding daarvan of wijziging naar een andere functie, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied.

De provincie streeft naar handhaving van de hoofdstructuur van de recreatieve vaarwegen. Ruimtelijke ingrepen op en langs deze vaarwegen zijn toegestaan voor zover deze geen afbreuk doen aan de huidige recreatieve bevaarbaarheid en de recreatieve waarden van de vaarweg. De locatie van Rietveld 21 ligt aan een recreatieve vaarverbinding.

3.2.1.2. Onderzoeksresultaten

Het plangebied van Rietveld 21 maakt deel uit van een greenport en ligt aan een recreatieve vaarweg. Natuurvilla Rietveld zal geen directe aansluiting bieden op het ontwikkelen van de greenport maar eerder een aanvulling zijn op de bestaande lintbebouwing aan het water, een andere landschappelijke typologie dan de greenport. Het bouwen van de villa is mogelijk op basis van de mogelijkheid om bestaande bebouwing of functies toe te laten, anders dan bedrijven voor boom- en sierteelt. De bestaande bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor de natuurvilla, maar de functie verandert niet. De villa doet geen afbreuk aan de huidige recreatieve bevaarbaarheid en de recreatieve waarden van de vaarweg. De natuur in de omgeving van de villa blijft behouden.

3.2.2 Omgevingsvisie Zuid Holland

3.2.2.1 Beleidskader

De omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld op 20 februari 2019 (NL.IMRO.9928.DOSx2016x0004358SV-VA01) biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de

provincie daarvoor levert. De Omgevingsvisie zal zodra de Omgevingswet in werking treedt via het overgangsrecht gaan gelden als omgevingsvisie.

Er worden 7 ambities benoemd waar het beleid zich op richt: participatie, bereikbaarheid, energie, economie, natuur, woningbouw en gezondheid en veiligheid.

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zeven ambities draagt Zuid-Holland bij aan een betere leefomgeving in de provincie.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.

Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

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

Daarbij worden nog drie termen benoemd, gebiedsidentiteit, dit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Structuur, het begrip structuur gaat over de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken. En kavel, in tegenstelling tot gebiedsidentiteit en structuur is een kavel vaak een relatief klein, aaneengesloten stuk grond dat één bepaalde vorm van gebruik kent. Ruimtelijke ontwikkelingen op een kavel kunnen geheel in lijn met de bestaande situatie en bestaande kwaliteit liggen. In dat geval zijn de consequenties van de ingreep nauwelijks van invloed op de ruimtelijke kwaliteit van kavel en omgeving. Er zijn ook ontwikkelingen denkbaar waarbij de consequenties de kavel overstijgen.

3.2.2.2. Onderzoeksresultaten

Het project Natuurvalla is van een dermate kleine schaal dat er gesproken mag worden van een ontwikkeling op het laagste niveau, zoals in het beleid wordt bedoeld met kavel. De impact is als zodanig dan ook minimaal. Op dit niveau spelen de termen gebiedsidentiteit en structuur een rol, de inpassing van de natuurvalla past uitstekend bij de identiteit van het Rietveld en binnen de structuur van kleinschalige objecten van gelijke korrelgrootte en functie langs een voormalige transportroute over het water.

3.2.3. Visie Ruimte en Mobiliteit 2019

3.2.3.1. Beleidskader

De structuurvisie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland, is per 15 februari 2019 geconsolideerd (NL.IMRO.9928.VRM-GC05). De hoofdaspecten van de visie Ruimte en Mobiliteit zijn het beter benutten en opwaarderen van wat er is, het vergroten van de agglomeratiekracht, het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Voor Rietveld 21 zijn de onderwerpen greenport (als tevens benoemd in paragraaf omgevingsverordening) beter benutten en opwaarderen van wat er is en het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit.

De greenports bevinden zich volgens de structuurvisie Ruimte en Mobiliteit in een transitie. De provincie wil de greenports in Zuid-Holland waar mogelijk versterken en de transitie versnellen. Hierbij wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en vervlechting van het logistieke netwerk van de greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker.

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk.

De regionale programmering van het planaanbod van woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkelcentra sluit niet overal aan op de veranderde vraag. De provincie zet zich ervoor in om die match te verbeteren. Zo kan een gezonde markt ontstaan en kunnen tegelijk de mogelijkheden van de bebouwde ruimte optimaal worden benut.

Een speerpunt vraagstukken in de structuurvisie behorend bij demografische is het beheer en herstructurering van de bestaande woningvoorraad. In plaats van de nadruk op nieuwbouw zal meer geïnvesteerd moeten in de kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad. Bijvoorbeeld op het vlak van energiebesparing en energieopwekking. De aandacht daarbij gaat ook uit naar het betrekken van de particuliere woningvoorraad in die verbeteringsopgaven.

Volgens, in overeenstemming met de structuurvisie zullen diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. Dit past bij de provinciale ambitie voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Op een aantal plekken richt de transformatie zich vooral op de herontwikkeling naar gemengd stedelijk gebied. Daarmee kan worden voorzien in de behoefte aan gemengde woon-werkmilieus.

Een speerpunt in de structuurvisie is het behoud en de versterking van de bebouwde ruimte. De punten die benoemd worden bij dit speerpunt gelden ook voor buiten de bebouwde ruimte te realiseren locaties. Het gaat hierbij om:

- Het belang van ruimtelijke kwaliteit
- Het behoud van voldoende groen binnen de bebouwde ruimte
- De ruimtevraag vanuit klimaat, lucht, geluid, externe veiligheid, bodem, ondergrond en energie

3.2.3.2. Onderzoeksresultaten

Bij de ontwikkeling van greenports in Zuid-Holland wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en vervlechting van het logistieke netwerk van de greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker. De natuurvilla Rietveld heeft een positieve invloed op de kernwoorden innovatie en verduurzaming.

In plaats van de bestaande woning, welke aan verduurzaming toe is, komt een woning welke niet alleen vanuit architectonisch oogpunt de omgeving aanvult, maar ook innoveert en de omgeving verduurzaamt.

Onder het beter benutten van de bebouwde ruimte wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Er is het streven om de leefkwaliteit van de bebouwde ruimte te verbeteren. De natuurvilla Rietveld maakt deel uit van een bebouwingslint dat in de omgevingsverordening is aangeduid als link waar de bebouwde ruimte beter benut dient te worden.

In de structuurvisie wordt gesproken over het belang van de demografische ontwikkeling bij de veranderende vraag naar woningen, werklocaties en voorzieningen. Dit is in de zin van de structuurvisie voornamelijk een stedelijk vraagstuk en omvat een grotere schaal dan aanwezig in de rurale omgeving van Rietveld. Een speerpunt dat wel past binnen de schaal van het plan, is het gegeven dat de regionale programmering van het planaanbod van woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkelcentra niet overal aansluit op de veranderende vraag.

Het plan van Rietveld 21 draagt bij aan het vormen van een interessant vestigingsklimaat voor de greenport van Boskoop. Er wordt door middel van het opwaarderen van de bestaande woninglocatie door het bouwen van een nieuwe woning bijgedragen aan het maken van een aantrekkelijk vestigingsklimaat, waarin er een grote diversiteit is in wonen en werken.

Het speerpunt beheer en herstructurering van de bestaande woningvoorraad heeft betrekking op het plangebied van Rietveld 21. Met het maken van de natuurvilla wordt geïnvesteerd in de kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad. Er worden in het ontwerp diverse duurzame energieopwekkingsmethoden geïntegreerd. Wat een positief effect heeft op milieukundig vlak/energiehuishouding.

Een speerpunt in de structuurvisie is het behoud en de versterking van de bebouwde ruimte. Dit speerpunt is van toepassing op het plangebied van Rietveld 21. Het belang van de ruimtelijke kwaliteit wordt benadrukt door het maken van een nieuwe woning die de omgeving en de recreatieve waarden aanvult. Er blijft voldoende groen bewaard naast het bouwen van de nieuwe woning. De aspecten klimaat, lucht, geluid, externe veiligheid, bodem, ondergrond en energie worden behandeld in hoofdstuk 5.

3.3. Gemeentelijk en regionaal beleid

3.3.1. Visie Ruimte en Mobiliteit 2019

3.3.1.1. Beleidskader

In de structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031, vastgesteld op 11 juli 2013 (NL.IMRO.0484.S001alphen20132031-0003) wordt Alphen aan den Rijn 'de stad van morgen' genoemd. Kernpunten hieronder zijn de intense stad (met betrekking tot de agglomeratie Alphen), vitale dorpen en waardevol landschap.

Binnen de uitvoeringstrategie voor vitale dorpen worden de authentieke en vitale dorpen met hun unieke karakter en eigen identiteit als bijzondere parels in de gemeente benoemd. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen met respect voor de cultuurhistorie, maat en schaal zorgvuldig ingepast te worden in de verschijningsvorm van de dorpen. De centrale opgave om de dorpen vitaal te houden zijn het versterken van de ruimtelijke identiteit van de dorpen; het ontwikkelen van aantrekkelijke en duurzame woonkwaliteit; het benutten van de aanwezige ondernemersgeest; het toegankelijk en bereikbaar zijn van voorzieningen.

Binnen de uitvoeringstrategie voor waardevol landschap wordt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied benoemd. De agrarische functie van het buitengebied staat aan de basis van de openheid van het landschap rondom Alphen aan den Rijn. Nieuwe initiatieven dienen het agrarisch gebruik dan ook niet negatief te beïnvloeden. Hierbij behoort tevens het versterken van het recreatief potentieel door middel van het uitbouwen van het recreatief aanbod en het routenetwerk.

3.3.2 Structuurvisie Greenport Regio Boskoop

3.3.2.1 Beleidskader

Sinds eind 2020 is de structuurvisie Greenport regio Boskoop partieel herzien en vastgesteld 4 december 2020, aangepast 8 februari 2021 (NL.IMRO.0484.SVgpboskoop2020-VA01) van kracht. Hierin wordt gesteld dat de regio een centrumpositie inneemt en dat er de ambitie ligt om dit te versterken op het gebied van identiteit, duurzaamheid en (be)leefbaarheid. De bovengenoemde kernpunten in dit beleid blijven gehandhaafd, de invulling van de 4 beleidsvisies is deels herzien.

De herziening is opgesteld omdat ambities, uitgangspunten en maatregelen niet meer aansluiten op actuele inzichten binnen de Greenport Regio Boskoop. Ook zijn diverse uitgangspunten en maatregelen reeds verankerd in bestemmingsplannen of ten uitvoering gebracht. Er ontstond behoefte aan een geactualiseerd integraal ontwikkelingsperspectief. Met de herziening wordt tevens gemeentelijk en provinciaal beleid zoveel mogelijk op elkaar afgestemd.

3.3.2.2 Onderzoeksresultaten

De kleinschalige ontwikkeling van de Natuurvilla sluit aan bij de 4 kernwaarden die de ambities vertegenwoordigen en ligt toekomstige grootschalige ontwikkelingen in het sierteeltgebied niet in de weg. De woningen en voormalige boerderijen aan het Rietveld vormen een integraal onderdeel van een van oudsher gebruikte waterroute en geven identiteit aan het rijke verleden van het sierteeltgebied.

De watergang in dit deel van het gebied heeft een recreatieve functie die door het behoud en of toevoegen van kleinschalige functies zoals een woning of een bed and breakfast de beleving waarborgt.

Wat voor veel nieuwbouw geldt is ook van toepassing op deze ontwikkeling, het wordt een zeer duurzaam object, zelfs het sloopafval wordt grotendeels hergebruikt door herbebruik van de vrijgekomen materialen op het erf en in de nieuwbouw.

4. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

4.1. Visie

Het lint van de recreatieve vaarroute waaraan Natuurvilla Rietveld ligt, is volgens OASA als ontwerp- en stedenbouwkundig adviesbureau de basis voor de visie. Het lint is te herleiden naar een historisch relevante situatie. De plaatsing binnen de greenport om tegemoet te komen aan de doelen van het provinciaal- en regionaal beleid zijn bij de typologie van het lint van groot belang.

De greenport moet, volgens samenstelling van provinciale doelen en beleid, een aantrekkelijk vestigingsklimaat krijgen waarin er een grote diversiteit is in wonen en werken. Het maken van een aantrekkelijk vestigingsklimaat behoort bij het beter benutten van de bebouwde ruimte. Natuurvilla Rietveld heeft een rol in het maken van dit aantrekkelijke vestigingsklimaat. Er zijn twee typologieën linten van bebouwde ruimte te benoemen in de omgeving van natuurvilla Rietveld, namelijk de (groene) woontypologie en de bedrijfstypologie.



De groene woontypologie wordt gekenmerkt door een woonomgeving met hoge natuurlijke waarden en recreatieve mogelijkheden langs het water. Deze typologie ligt in de luwte van de bedrijfstypologie. Natuurvilla Rietveld maakt deel uit van de groene woontypologie en zal het bestaande netwerk aan boerderijwoningen aan het water opwaarderen door een hoogwaardige nieuwe architectonische massa aan het geheel toe te voegen.



Het idee achter deze visie is dat natuurvilla Rietveld een aanvulling is op het bestaande ensemble en bijdraagt aan de wensen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Reëel is dat de impact van het plan niet veel groter zal zijn dan de directe omgeving en dat het toevoegen van de woning geen gevolgen zal hebben voor de agrarische (sierteelt) bedrijvigheid in de nabije omgeving.

architecture, interior & urban design

OASA
architects
sustainable aesthetics

4.2. Beeldkwaliteit

Het uitgangspunt van de woning is het creëren van omgevingsvriendelijke architectuur in het hart van een traditioneel Nederlands landschap, om zo de omgevingswaarden op te waarderen. Er is gekozen voor een hoeve-achtige typologie, liggend in de historische polder met veel oude boerderijen. De bestaande materialen, vormen, structuren en architectuur elementen zijn geanalyseerd om te komen tot de (zicht)lijnen in het ontwerp. Zie voor een impressie van de omgeving waar het project wordt ingepast, bijlage 2.

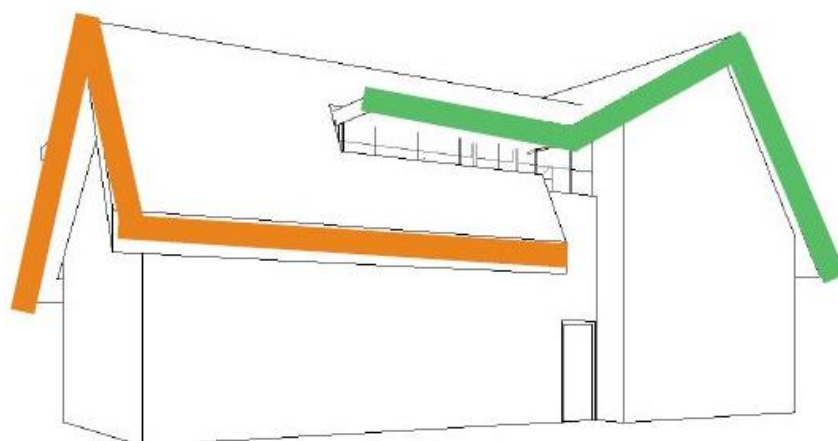
Analyse van de bestaande materialen, vormen, structuren en architectuur elementen.



Hout



Dakvorm



5. MILIEU- EN ANDERE PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden diverse milieu- en planologische aspecten behandeld met betrekking tot het plan.

5.2. Bedrijvigheid en externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet normaliter 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. Het gaat binnen het plan voor natuurvilla Rietveld om het bouwen van één woning ter vervanging van een bestaande woning, de functie blijft hiermee hetzelfde en vormt zo geen belemmering voor de bedrijvigheid in de omgeving.

In de omgeving van natuurvilla Rietveld is sprake van bedrijvigheid in de vorm van agrarische bedrijven, recreatie en natuur. Volgens bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' is in de nabije omgeving enkel sprake van enkelbestemming agrarisch – sierteelt ter plaatse van agrarische functies. Deze functie vormt geen belemmering voor het plan. Rietveld Cottage ligt op een afstand van ca. 250 meter en recreatiewoning Rietveldsepad 27 op een afstand van ca. 375 meter. Deze functie vormt geen belemmering voor het plan.

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De planlocatie bevindt zich niet binnen het invloedgebied van luchthavens en/of opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Volgens Infomil is er geen specifieke regeling opgenomen voor agrarische bedrijven, met betrekking tot externe veiligheid. Een agrarisch bedrijf is via de Wabo (artikel 1.1a) in feite gelijk gesteld aan een bedrijfswoning. Voor externe veiligheid zijn agrarische bedrijven daarom beperkt kwetsbare objecten.

Bijzondere aandacht vraagt de agrarische activiteit mestvergisting op de locatie, bij de typologie agrarisch bedrijf. Aangezien er enkel agrarische bedrijven met een bestemming voor sierteelt zijn toegestaan in de nabije omgeving van Rietveld 21, zijn er geen mestvergistingsbedrijven in de nabije omgeving.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. De typologie agrarisch bedrijf incl. mogelijke mestvergistingsbedrijven vormt zodoende geen belemmering voor het plan. Gelet op de afstand, de aard van het gebied waarin de planlocatie is gevestigd en de te verwachten risico's, zal externe veiligheid uiteindelijk niet leiden tot een belemmering voor het plan.

5.3. Bodem

Er is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door IDDS. Dit bodemonderzoek is opgenomen als bijlage. Hiermee is de milieu-hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoeklocatie vastgesteld. De volgende conclusies zijn hierin vastgesteld:

- Plaatselijk is de bovengrond zwak tot sterk baksteenhoudend;
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal waargenomen;
- De bovengrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen. Zeer plaatselijk is een matige verontreiniging met lood vastgesteld. De matige verontreiniging wordt toegeschreven aan de aanwezigheid van bodemvreemde bijmengingen en wordt als incidenteel beschouwd;
- De ondergrond is licht verontreinigd met molybdeen;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Belemmeringen inzake de aanvraag van een omgevingsvergunning worden volgens dit onderzoek vanuit milieu-hygiënisch oogpunt niet voorzien.

5.4. Geluid

Woningen zijn een geluidgevoelige functie.

Gezien het feit dat de planlocatie van Rietveld 21 aan een lange erfontsluitingsweg ligt, op een afstand van circa 500 meter van de dichtstbijzijnde ontsluitingsweg, is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï ingevolge de wet geluidhinder niet nodig. Hiermee is het aannemelijk dat de voorkeurswaarde van 48 db WgH niet wordt overschreden.

Geluid ten gevolge van agrarische functies wordt geproduceerd op de percelen met agrarisch bedrijf, welke ontsloten worden aan de ontsluitingsweg Burgemeester Smitsweg. Vanwege de grote afstand is het aannemelijk dat geluid ten gevolge van agrarische functies geen gevolgen zal hebben voor het plan.

5.5. Luchtkwaliteit

In de wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Nieuwe plannen moeten worden getoetst aan titel 5.2 Wm 'luchtkwaliteitseisen'. In dit geval gaat het om de sloop van 1 woning en de bouw van 1 woning. Volgens de wet is dit een klein project, dat niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit (NIBM project).

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. De luchtkwaliteit op de planlocatie is aanvaardbaar en verandert niet ten opzichte van autoverkeer. Het aspect luchtkwaliteit is daarom geen belemmering voor het plan.

5.6. Duurzaamheid

Het plan betreft de nieuwbouw van een villa dat zoveel mogelijk duurzaam en energiezuinig wordt ontworpen en gebouwd, volgens de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Doel is een 10% lagere EPC dan wettelijke EPC-norm en de GPR ambitie van 7 voor GPR gebouw. Er wordt gebruik gemaakt van RC-isolatiewaarden conform bouwbesluit om een zo laag mogelijke energieverlieswaarde te bereiken.

Voor de opwekking van energie wordt een warmtepomp en pv cellen gebruikt. Bij warmte-koudeopslag wordt energie tijdelijk in watervoerende lagen opgeslagen in de ondergrond. Er zijn twee systemen, namelijk open en gesloten. Er wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp met een gesloten systeem. Volgens provincie Zuid-Holland bestaan gesloten systemen uit in de ondergrond aangebrachte lussen, waardoor de warmte of de koude aan het grondwater wordt overgedragen. Er is dus geen direct contact tussen de vloeistof en het grondwater. Deze techniek wordt vooral toegepast in de woningbouw voor vrijstaande woningen. Voor deze systemen is meestal geen vergunning nodig, maar kan wel een meldingsplicht gelden.

5.7. Archeologie

Er is in februari 2021 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd door IDDS. Dit vooronderzoek is opgenomen als bijlage. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied een zeer lage archeologische verwachting heeft. IDDS adviseert om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden.

5.8. Ecologie

5.8.1. Ecologie

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd door IDDS. Deze quickscan is opgenomen als bijlage. Uit dit onderzoek blijkt dat de bestaande woning geschikt is als zomer- en paarverblijfplaats voor gewone en ruige dwergvleermuis. Nader onderzoek naar deze gebouw bewonende vleermuissoorten moeten uitwijzen of het plangebied een functie heeft voor vleermuizen.

Tijdens de veldbezoeken zijn drie verschillende soorten vleermuizen waargenomen, namelijk de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. De gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn veelvuldig waargenomen. De rosse vleermuis is uitsluitend overvliegend waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden gedurende de veldbezoeken dat in het plangebied of binnen de versturende invloedssfeer van de werkzaamheden verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Er is binnen het plangebied veel geobserveerd door gewone dwergvleermuizen en laatvliegers. Voor deze soorten is vermoedelijk (essentieel) foerageergebied aanwezig, bestaande uit het waterlichaam en de omringende bosschages. Er worden echter geen bomen gekapt of waterlichamen gedempt, waardoor een effect op vermoedelijk (essentieel) foerageergebied door het toepassen van de juiste maatregelen uitgesloten kan worden. De maatregelen bestaan uit het doven van felle (bouw-)verlichting tussen zonsondergang en -opkomst in de periode 1 april tot 1 november. Daarnaast geldt dat in de definitieve fase geen aanvullende

verlichting mag worden toegepast. Indien aanvullende verlichting noodzakelijk is, dient hierbij gekozen te worden voor vleermuisvriendelijke verlichting.

Wanneer de bovengenoemde maatregelen in acht worden genomen is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

In de toekomst zal een deel van de slootkant worden beschoeid. Dat valt niet onder deze vergunningaanvraag. In een later stadium zal dit gemeld worden aan het hoogheemraadschap en zullen de benodigde documenten worden aangeleverd.

5.8.2. Stikstofdepositie

Met betrekking tot gebiedsbescherming is een onderbouwing op basis van de verwachte stikstofuitstoot gemaakt. Hiervoor is het stroomschema beoordeling WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie (versie 5.1, 27 januari 2021) gehanteerd. Er is bij het voorgenomen plan volgens dit stroomschema het volgende van toepassing:

1. Er is sprake van een WABO-aanvraag bouwen.
2. Het initiatief veroorzaakt in de aanleg- en gebruiksfase mogelijk stikstofemissie.
3. A. Het betreft een bouwproject kleiner of gelijk aan de aantallen woningen in tabel 1, namelijk het bouwen van 1 woning.
B. De afstand tot een Natura-2000 gebied is groter dan genoemd in tabel 1, hiervoor is de gebiedstypering akkerbouw aangehouden (min. afstand 3200 m). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Wilck, is circa 4900 m. Bij het typeren van het gebied als grasland & water voldoet de afstand van het voorgenomen plan nog steeds.

Op basis van het bovenstaande is bepaald dat er geen AERIUS-berekening gemaakt hoeft te worden voor het voorgenomen plan.

Per 1 juli 2021 is er nieuwe wetgeving van kracht, de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), samen met het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering. De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen.

Het stroomschema mag ook binnen de nieuwe wetgeving gebruikt worden en de conclusie dat er geen Aerijs-berekening noodzakelijk is blijft gelijk.

5.9 Water

5.9.1. Kader

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2; december 2015) is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 en geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SIR en blijft als uitwerking van de SIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande

taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige kwaliteit en de beleevingswaarde van stad en platteland kan worden vergroot. Het (Regionaal) Waterplan geeft een visie op water en stelt maatregelen voor. Ook in het Rietveld moeten hoog water en sterke regenval, maar ook lange periodes van droogte worden opgevangen. Daarnaast is oppervlaktewater van een goede kwaliteit van groot belang evenals het beperken van de bodemdaling. Kernpunten van het Waterplan zijn:

- water heeft meer ruimte nodig;
- de waterkwaliteit moet verbeterd worden;
- zuivering en riolering dienen beter op elkaar te worden afgestemd;
- het water moet door mensen beter beleefd kunnen worden;
- de wateroverlast door grondwater en het riool mag niet toenemen.

In het buitengebied worden gebieden aangewezen die ruimte moeten bieden aan water wanneer dit nodig is. Om de waterkwaliteit te verbeteren is het nodig om de riolering en de zuivering beter op elkaar aan te laten sluiten. Hiervoor dient de riolering te worden ontlast. Regenwaterafvoer zal daarom afgekoppeld worden van het rioleringsstelsel. Daarnaast moet de hoeveelheid verhard oppervlak beperkt blijven en mogen bouwmaterialen die worden toegepast op daken en goten het water niet extra vervuilen.

Gemeentelijk Watertakenprogramma (GWP 2021-2024)

Gemeenten zijn op basis van de Wet milieubeheer verantwoordelijk voor de zorg voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Daarnaast heeft de gemeente de zorgplicht voor de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater, dit is vastgelegd in de Wet op de waterhuishouding. In deze wet is ook vastgelegd dat de gemeente de zorg heeft voor het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken. Het Gemeentelijk Watertakenprogramma (GWP) bevat het rioleringsbeleid voor de planperiode 2021 t/m 2024. Het geeft het kader waar binnen het onderzoek en de maatregelen binnen de planperiode moeten worden uitgevoerd. Dit houdt in dat de hoofdlijnen van aanpak zijn weergegeven om de gestelde doelen dichterbij te brengen. De uitvoering van deze hoofdlijnen moet aansluiting vinden bij de planning van werkzaamheden. De doelen voor de komende planperiode zijn:

- Vermijden overlast en schade door overvloed aan hemelwater.
- Beperken overlast en schade door een te hoge of te lage grondwaterstand in stedelijk gebied.
- De volksgezondheid en het milieu beschermen tegen schade of overlast door stedelijk afvalwater.

De doelen zijn in het GWP geconcretiseerd met het opnemen van functionele eisen en maatstaven zodat getoetst kan worden of de situatie in Alphen aan den Rijn aan de gestelde doelen voldoet.

5.9.2. Toetsing

Allereerst wordt hierna een korte beschrijving gegeven van het plangebied in de huidige situatie, alsmede een beschrijving van het plan. Vervolgens is het plan inhoudelijk getoetst aan verschillende 'waterthema's'. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Huidige situatie en plan

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Het plangebied is in de huidige situatie voor een groot deel onbebouwd en onverhard. De bestaande woning wordt vervangen en rondom de woning wordt een deel verharding aangelegd (terras, bestrating rondom het huis en tuinpad).

Waterkwantiteit

Bouwplannen dienen volgens het beleid van het hoogheemraadschap waterneutraal te zijn. Dit houdt in dat de ontwikkelingen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Met voorgenomen ontwikkeling neemt het verharde oppervlak iets toe, maar is dit zodanig beperkt dat de planontwikkeling niet leidt tot negatieve gevolgen voor de waterkwantiteit.

Waterkwaliteit

Bij afkoppelen moet beoordeeld worden of het afstromend hemelwater van verharde terrein- en dakoppervlakken geen nadelige gevolgen heeft voor de huidige waterkwaliteit. Eventueel moeten aanvullende (rand)voorzieningen worden aangebracht alvorens hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater. Voorliggend plan heeft geen effect op de waterkwaliteit omdat door middel van het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de nieuwbouw wordt voorkomen dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen.

Oppervlaktewaterveiligheid

Het perceel ligt niet binnen de invloed van regionale keringen, dus oppervlaktewaterveiligheid is niet aan de orde

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of binnen het 100-jaarsaandachtsgebied van zo'n gebied. Waterberging Het uitbreiden van de werktuigenberging gebeurt op een terreindeel, dat is voorzien van een halfverharding. Een dergelijke verharding wordt beschouwd als een verhard oppervlak. Het terrein watert natuurlijk af op de omringende watergangen. Het vernaderen van de woning en het toevoegen van extra verharding (met lozing van hemelwater direct op de watergang) brengt geen verandering met zich mee voor de waterberging.

Riolering

Het hemelwater wordt naar het oppervlaktewater afgevoerd. De huidige woning is voor het afvalwater aangesloten op een minigemaal en drukriolering van de gemeente. Deze aansluiting kan, in overleg met rioolbeheer van de gemeente, ook weer voor de nieuwe woning worden gebruikt.

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 niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces is op 5 juli 2021 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hieruit is gebleken dat het plan waterschapsbelangen raakt door het aanpassen van de riolering. Een uitdraai van de digitale watertoets is als bijlage toegevoegd.

5.9. Besluit Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat bij een project dat wordt genoemd in de bijlage onder C en D van het Besluit M.E.R., een milieueffectbeoordeling nodig kan zijn. Het voorgenomen plan heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu, er is dan ook geen milieueffectrapportage nodig.

6. JURIDISCHE EN BESTUURLIJKE ASPECTEN

6.1. Juridisch kader

6.1.1. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden voor aanvragen die in strijd zijn met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan in dat geval slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij gelden drie mogelijkheden:

1. indien in het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid wordt gegeven kan deze worden toegepast op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo;
2. Indien het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheid biedt, maar bij algemene maatregel van bestuur afgeweken kan worden, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend na toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wabo;
3. Indien aan geen van bovenstaande voldaan kan worden, maar de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, dan kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo een vergunning worden verleend. Op deze procedure is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

6.1.2. Verklaring van geen bedenkingen

Bij de toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° is in sommige gevallen een verklaring van geen bedenkingen vereist.

De Wabo biedt de raad op grond van artikel 6.5, derde lid Bor de mogelijkheid om een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. Met een dergelijke lijst kan de raad ervoor zorgen dat het geen verklaring hoeft af te geven voor strijdige ruimtelijke activiteiten met een zeer beperkt planologisch belang, of activiteiten waarover de raad reeds eerder heeft besloten in de vorm van een gebiedsvisie, wijkontwikkelingsplan, stedenbouwkundig masterplan of soortgelijk ruimtelijk kader.

6.2. Procedure

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'sierteeltgebied'. Voor dit bouwplan is in het Besluit omgevingsrecht geen mogelijkheid opgenomen voor een buitenplanse afwijking. Daarmee is de juiste juridisch-planologische procedure voor het mogelijk maken van het ingediende bouwplan, het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo.

Het betreft een uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de zin van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit met deze ruimtelijke onderbouwing zes weken ter inzage wordt gelegd voor het indienen van zienswijzen. Iedereen kan gedurende die termijn een zienswijze indienen. De zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota. Als gevolg van ingediende zienswijzen kan een omgevingsvergunning worden geweigerd. De aanvrager kan dan een aangepaste aanvraag indienen.

Geven de zienswijzen geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren, dan kunnen de indieners van de zienswijzen door de raadscommissie worden gehoord. De raadscommissie neemt een besluit op de zienswijzen en over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Indien geen zienswijzen ingediend worden, kan direct na ter inzage legging van het ontwerpbesluit een omgevingsvergunning verleend.

De omgevingsvergunning treedt normaliter in werking de dag na afloop van de beroepstermijn of wanneer op een eventueel verzoek om voorlopige voorziening is besloten. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan dan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de vergunning.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De aanvrager draagt de kosten voor het realiseren van het project. De Gemeente Alphen aan den Rijn zal geen investeringen doen. De aanvrager zal een andere woning verkopen en de middelen van deze verkoop gebruiken om de bouw van de natuurvilla te financieren. Hiermee is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond.

In artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro. De bouw van een of meer woningen wordt aangemerkt als een bouwplan. Aangezien het in dit geval gaat om de bouw van een woning, zal een exploitatieplan moeten worden opgesteld. Indien echter de totale exploitatiebijdragen minder bedragen dan €10.000,- kan een exploitatieplan achterwege blijven. In dit bouwplan blijven voorgenoemde kosten onder de € 10.000,-. De plankosten worden derhalve in rekening gebracht op basis van de Legesverordening. Tussen de Gemeente en aanvrager van het plan wordt een planschadeovereenkomst afgesloten waarin mogelijke planschadekosten kunnen worden verhaald op de aanvrager.

7.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

7.2.1. Vooroverleg

Het bevoegd gezag is op grond van artikel 6.18 Bor verplicht tijdens de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo, overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Op grond van artikel 3.1.1 Bro jo. artikel 3.19 Wabo treedt de gemeente in vooroverleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland en op grond van artikel 6.12 Wabo met Gedeputeerde Staten en de Inspecteur.

Het Rijk, de provincie en het Hoogheemraadschap hebben aangegeven dat zij alleen een bouwplan in vooroverleg willen als bij het bouwplan een corresponderend belang in het geding is.

7.2.2. Goede burgerparticipatie

In het kader van goede burgerparticipatie heeft de aanvrager tijdens de planvorming contact gezocht met belanghebbenden in de directe omgeving van het perceel. De aanvrager heeft erfdienstbaarheid voor enkele burens. Zij maken gebruik van de oprit van Rietveld 21 als ontsluiting van hun woning. De burens gaan akkoord met het planvoornemen.