

omgevingsvergunning
Noordeinde 13,
Aarlanderveen
 Gemeente Alphen aan den Rijn



Plan identificatie: NL.IMRO.0484.V202xxxAVnrdnde13-C001

Datum: 2024-06-03

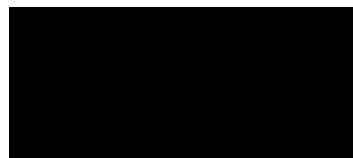
Contactpersoon Buro SRO: 

Kenmerk Buro SRO: SR220118

Opdrachtgever: Teken- en adviesbureau J.M. Zevenhoven

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:
KvK nummer:
Rabobank rekeningnummer:



Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Geldend planologisch regime	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie.....	8
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	20
4 Uitvoerbaarheid	24
4.1 Milieueffectrapportage.....	24
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.3 Luchtkwaliteit.....	27
4.4 Geluid	28
4.5 Bodem.....	29
4.6 Externe veiligheid	30
4.7 Ecologie.....	32
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.9 Water.....	35
4.10 Verkeer en parkeren	37
5 Uitvoerbaarheid	40
5.1 Economische uitvoerbaarheid	40
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel gelegen aan het Noordeinde 13 in het lintdorp Aarlanderveen, gemeente Alphen aan den Rijn. Het perceel betreft ca. 700 m² en is momenteel bebouwd met een woning en een bijgebouw. Initiatiefnemer wenst op het perceel twee kleine nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. Daarvoor zal eerst de bestaande bebouwing op het perceel gesloopt moeten worden. De twee woningen zijn bestemd voor zijn twee zoons in de leeftijd van respectievelijk 28 en 30 jaar. De beoogde ontwikkeling is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan. De gronden van het plangebied beschikken over een woonbestemming met een bouwvlak voor maximaal 1 woning. De twee woningen zijn (deels) beoogd op locaties waar nog geen bouwvlak is opgenomen.

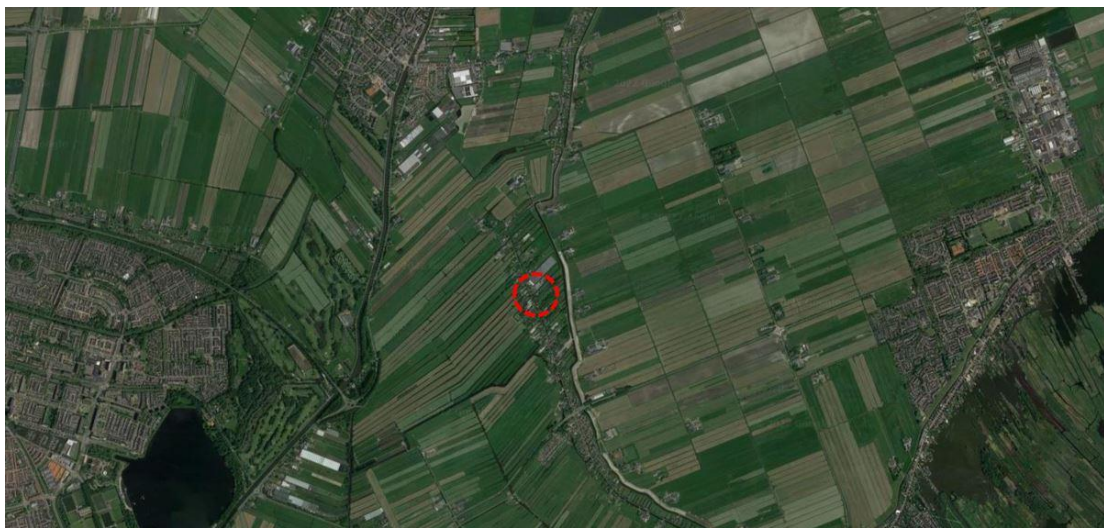
Initiatiefnemer heeft bij de gemeente een initiatiefverzoek ingediend. De gemeente heeft op 17 februari 2020 gereageerd op dit initiatiefverzoek (kenmerk: 12019/081). De gemeente heeft de ontwikkeling tevens besproken met de omgevingsdienst en de provincie. De provincie staat in principe positief tegenover het beoogde initiatief. De omgevingsdienst adviseert om nog enkele onderzoeken uit te laten voeren. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en verwerkt in voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Medewerking aan het initiatief is mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiermee kan afgeweken worden van het bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning moet dan ook voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Noordeinde 13 te Aarlanderveen, in de gemeente Alphen aan den Rijn. Het betreft het kadastrale perceel gemeente Aarlanderveen, sectie A, perceelnummer 2897. Het plangebied heeft een oppervlakte van 695 m².

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



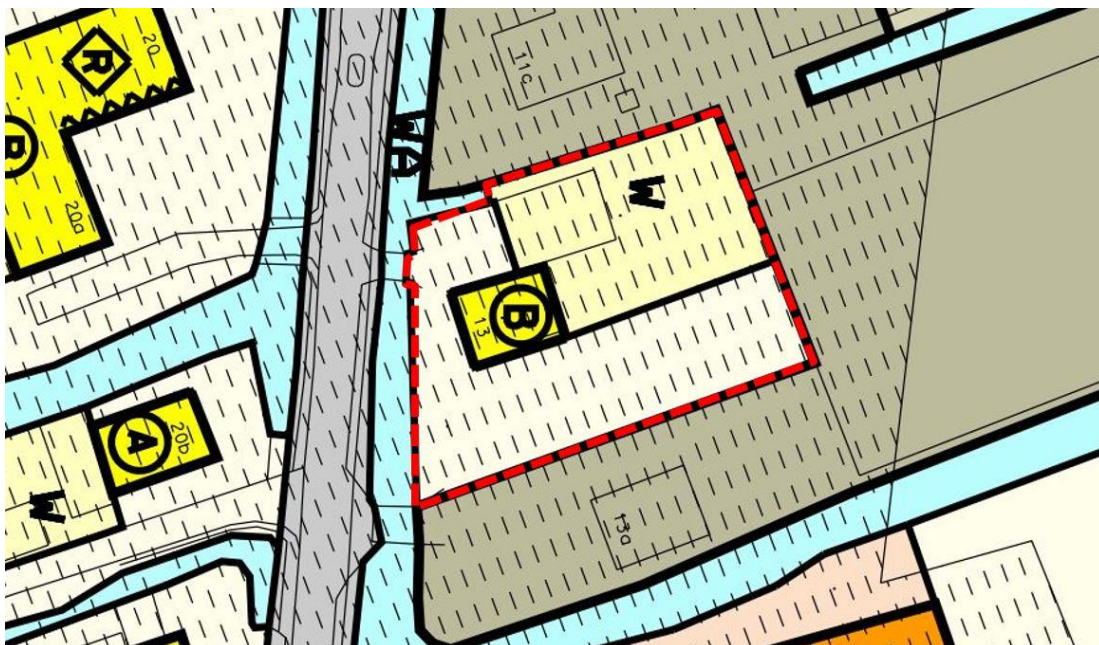
Globale ligging plangebied (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Globale begrenzing (plangebied is rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend planologisch regime

Voor de gronden in het plangebied geldt de beheersverordening 'Aarlanderveen 2018', vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 12 juli 2018. In de beheersverordening wordt voor de regels en verbeelding verwezen naar het voorgaande bestemmingsplan 'Aarlanderveen (2008)'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de plankaart van dit bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan; plangebied is rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het geldende bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming 'Woondoeleinden'. Hier is wonen toegestaan met bijbehorende voorzieningen, waaronder het uitoefenen van een aan-huis-

gebonden-beroep. Tevens beschikken de gronden over de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' en zijn ze gelegen binnen de '20 KE contour'.

Tevens geldt voor het plangebied de beheersverordening Cultuurhistorie. In de beheersverordening wordt op een eenduidige wijze ingegaan op de cultuurhistorische waarden in de gemeente. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de cultuurhistorische waardevolle objecten in het ensemble met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart. Het plangebied is gelegen in het lint van het Noordeinde waarvoor een middelhoge cultuurhistorische waarde geldt. In toelichting paragraaf 4.8.2 is het aspect cultuurhistorie nader toegelicht.

De realisatie van woningen op de beoogde locatie is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan vanwege het ontbreken van een bouwvlak op de beoogde plaatsen. Ook zijn er geen binnenplanse afwijkingen toepasbaar. Middels een buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan het voorgenomen initiatief mogelijk gemaakt worden, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid is een ruimtelijke onderbouwing benodigd. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

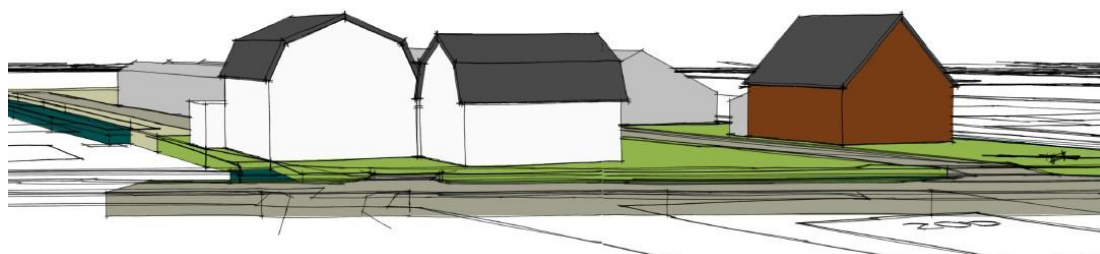
2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een perceel bestaande uit enkele gebouwen en een tuin. Knotwilgen, staande aan de zijde van het Noordeinde, beschutten het zicht op het perceel. Het perceel en het Noordeinde worden gescheiden door een sloot. Met een kleine brug is het mogelijk de voorzijde van de woning en bijgebouw te bereiken. De bebouwing op het perceel bestaat uit een vrijstaande woning met een bijbehorende garage/schuur. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan de kassen behorende bij het perceel aan het Noordeinde 13a. Verspreid over het plangebied staan enkele bomen en struiken.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van het plangebied.



Situatietekening bestaande situatie (bron: Tekenen- en adviesbureau J.M. Zevenhoven, d.d. 14 september 2023)



Straatbeeld bestaande situatie (bron: Tekenen- en adviesbureau J.M. Zevenhoven, d.d. 17 oktober 2022)



Impressie plangebied, gezien vanaf Noordeinde (bron: Google Streetview, april 2019)

Ontsluiting plangebied en parkeergelegenheid

Het plangebied wordt ontsloten via de noordelijk gelegen brug die uitkomt op het grindpad. Het plangebied is ook te bereiken via de met Noordeinde 13a gedeelde oprit. Hier is tevens de ruimte om ca. 3 auto's te parkeren. Navolgende afbeelding toont het Noordeinde ter hoogte van het plangebied.



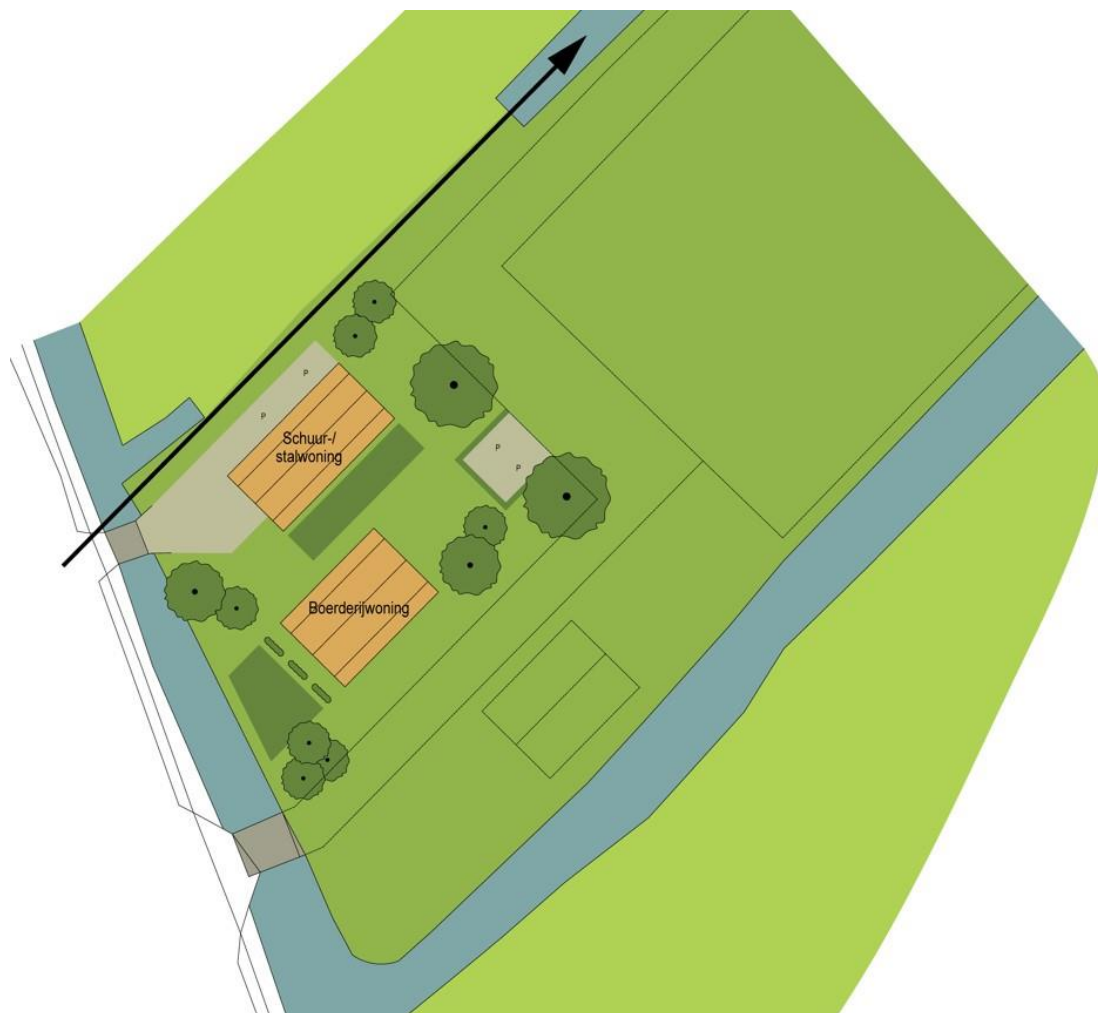
Impressie van het Noordeinde bron: Google Streetview, april 2019)

Omgeving

Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan het Noordeinde. Het Noordeinde, waaraan meerdere boerderijen liggen, heeft een intiem en kleinschalig karakter. Het plangebied behoort tot het Hollandse Plassengebied en het Groene Hart. Kenmerkend aan het Hollandse Plassengebied is het zicht door het weidse landschap, lange zichtlijnen en een kavelstructuur met langgerekte sloten. Het gebied heeft een agrarisch karakter door de reeks boerderijen en de situering in het polderlandschap. In een open veenlandschap zijn boerderijen en hun erf al van verre te zien en vormen markante elementen in het landschap.

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om in het plangebied twee vrijstaande woningen te realiseren. De onderstaande tekeningen tonen de beoogde situatie.



Situatietekening plangebied (bron: Tekenen- en adviesbureau J.M. Zevenhoven, d.d. 14 september 2023)

De bestaande bebouwing in het plangebied dient gesloopt te worden om plaats te maken voor de twee vrijstaande woningen. De twee woningen komen ieder op een eigen perceel te staan en krijgen dezelfde oriëntatie als de woning Noordeinde 13a. De voorgevels van de woningen staan wel, net als de voorgevel van de bestaande woning, dicht bij de weg dan de voorgevel van Noordeinde 13a. Ze komen vanaf het Noordeinde gezien op één lijn te staan ter hoogte van de bestaande schuur, waarmee ze de voor Aarlanderveen kenmerkende schuine oriëntatie van de voorgevel op het Noordeinde krijgen.

De noordwestelijk gelegen woning wordt ontsloten via de bestaande noordelijk gelegen brug. De andere woning krijgt een gedeelde oprit met de woning gelegen aan het Noordeinde 13a. Voorts wordt beoogd zoveel mogelijk bomen in het plangebied te behouden.

Beeldkwaliteit

Omdat het plangebied zich bevindt in het Kroonjuweel Aarlanderveen, wat aan bod komt in toelichting paragraaf 3.2, is de beeldkwaliteit van het plan van belang. Daarom is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (Tekenen- en adviesbureau J.M. Zevenhoven, d.d. 14 september 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). Hierin is de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte beschreven.

Projecten in omgeving

In de omgeving van het plangebied spelen verschillende ontwikkelingen. Op navolgende kaart is een overzicht van deze ontwikkelingen weergegeven.



Ontwikkelingen Aarlanderveen (bron: gemeente Alphen aan den Rijn)

Op relatief korte afstand van de planlocatie bevinden zich de volgende ontwikkellocaties:

- Noordeinde 4: 10 woningen.
- Locatie Rozenkwekerij (Noordeinde 11c-d): 5 woningen en een camping.
- Noordeinde 50: 13 woningen.

De belangrijkste cumulatieve-effecten zijn te verwachten bij de verkeersafwikkeling en bij de tijdelijke aanlegfase. Uit paragraaf toelichting paragraaf 4.10.1 blijkt dat de cumulatie van verkeersbewegingen ten gevolge van de projecten niet leidt tot problemen voor de verkeersafwikkeling op het Noordeinde. Tijdens de aanlegfase kunnen omwonenden overdag geluidsoverlast ervaren van de bouwwerkzaamheden. Omdat de bouwwerkzaamheden van tijdelijke aard zijn is dit acceptabel.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er geen direct raakvlak is met het rijksbeleid. Wel draagt het plan bij aan de ambitie van het Rijk in voldoende en duurzame woningen te voorzien door per saldo een woning toe te voegen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Nationale omgevingsvisie (NOVI) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het plangebied van de voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen één van de 14 beschreven onderwerpen uit het Barro, waardoor er geen sprake is van strijdigheid.

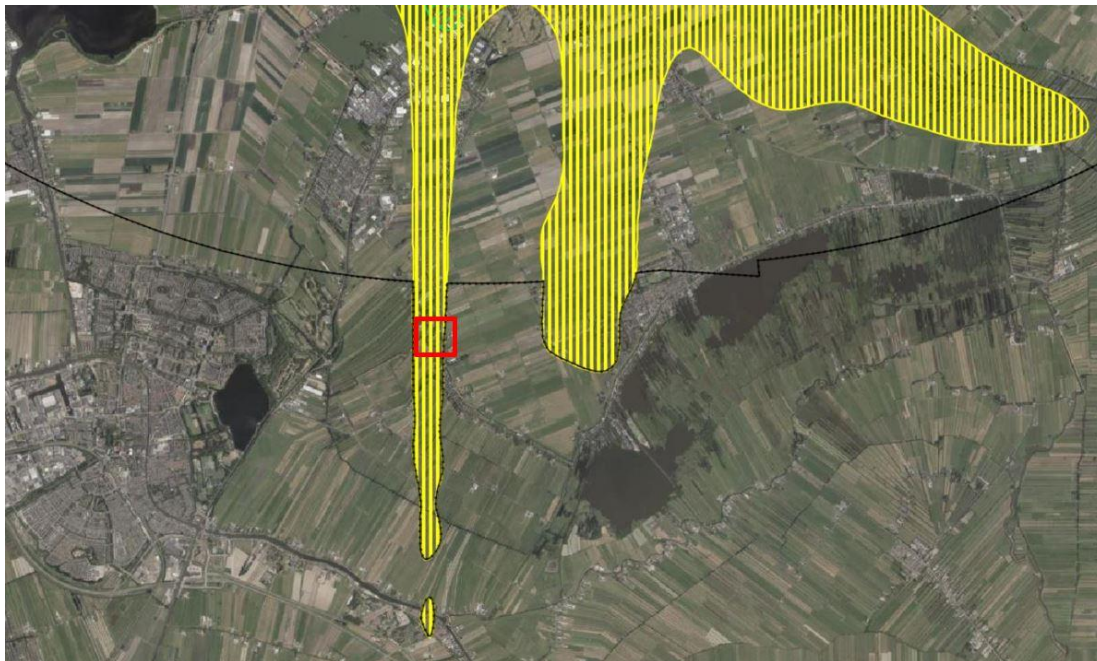
3.1.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

Planspecifiek

Zoals op onderstaande afbeelding af te lezen is, ligt de projectlocatie in de zone van het beperkingengebied van het LIB met de aanduiding nummer 5.



Uitsnede beperkingengebied bebouwing LIB. plangebied rood omkaderd(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied ligt in zone 5 van het beperkingengebied, zoals genoemd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib). Artikel 2.2.1d van het Lib geeft daarbij aan dat op de gronden die aangewezen zijn met zone 5 geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. In toelichting paragraaf 3.2.2 is dit nader toegelicht.

Externe veiligheid

Daarnaast moet op grond van artikel 2.2.1d van het Lib gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik slechts in kleine mate toe, een groot deel van het plangebied is momenteel al bebouwd. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het plangebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het plangebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de beoogde woningen is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

Geluid

Tevens dient er vermeld te worden dat er sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer. De provincie Zuid-Holland en de gemeente Alphen aan den Rijn hebben de beleidsregel 'Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol' vastgesteld. In deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de plicht die volgt uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Er moet blijken dat de initiatiefnemer zich realiseert dat er geluidhinder vanwege luchtverkeer op zal treden. Initiatiefnemer zal de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen hierover tijdig en juist informeren. Deze informatievoorziening kan vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en de initiatiefnemer. De initiatiefnemer kan de informatievoorzieningen met een kettingbeding vastleggen in de koopovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de toekomstige bewoners.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het slopen van een woning en de bouw van twee woningen. Per saldo neemt het aantal woningen in het plangebied met één toe. Daarnaast is het plangebied gelegen aan het bebouwingslint van Aarlanderveen en bevindt het zich daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is hiermee niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Desalniettemin dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aan de nieuwe woningen aangetoond te worden. Uit toelichting paragraaf 3.3.2 blijkt dat er zowel in de gehele gemeente als in Aarlanderveen behoefte bestaat aan nieuwe woningen.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meest recente versie van de omgevingsvisie is in werking getreden op 1 april 2023. De omgevingsvisie bestaat uit 4 onderdelen:

1. *Ruimtelijke hoofdstructuur*

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. *Ambities en sturing*

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendig meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

3. *Omgevingskwaliteit*

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit.

- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Veencomplex - Veen'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast zijn hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen aanwezig. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. Richtpunt voor dit soort ondergrond is dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorg dragen voor behoud van het veen en is met name bij de diepe veenpakketten aandacht voor het beperken van de bodemdaling. Met het beoogde initiatief wordt een woning gesloopt en worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Gezien de aard en omvang zullen het veenlandschap en de diepe veenpakketten niet aangetast worden.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich volgens de kaart in 'Onverveende bovenlanden'. Een bovenland is een smalle strook onvergraven veengrond aan weerszijden van een veenstroom of wetering, met een scherpe overgang naar de aangrenzende droogmakerijen. Als het ware een herinnering aan het oude veenlandschap te midden van het nieuwere landschap. De bovenlanden kennen een kleinschalig en relatief besloten en groen karakter. Het plangebied is reeds gelegen binnen bestaand stedelijk gebied van Aarlanderveen. Er worden met de beoogde ontwikkeling geen aanpassingen op structuurniveau worden gedaan. De ontwikkeling ziet enkel toe op het toevoegen van een woning binnen een bestaand perceel.

Laag van de stedelijke occupatie

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Aarlanderveen heeft een lintstructuur met open, langgerekte kavels. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Bij de beoogde ontwikkeling wordt het karakter van Aarlanderveen niet aangetast. De realisatie van de twee vrijstaande woningen is passend binnen het karakter van Aarlanderveen als bebouwingslint. Stedenbouwkundige patronen worden behouden.

Laag van de beleving

De kaart 'Laag van de beleving' geeft aan dat het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Kroonjuweel cultureel erfgoed'. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Kroonjuweel Aarlanderveen en de Molenviergang Aarlanderveen. Het gebied van de Molenviergang Aarlanderveen is een karakteristiek voorbeeld van een lintdorp op oude bovenlanden, omgeven door droogmakerijen. Via bescherming en passende ruimtelijke ontwikkeling dienen de cultuurhistorische waardevolle structuren en ensembles behouden en versterkt te worden. Met de beoogde ontwikkeling zal het karakter van het lint niet verder worden aangetast. Het plangebied valt buiten de molenbiotoop.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen de gebiedsprofiel 'Holland Plassengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

Kroonjuweel polder en Molenviergang Aarlanderveen

Het gebied rond de Molenviergang Aarlanderveen vormt een staalkaart van de landschapsgeschiedenis van het Groene Hart. Het gebied bestaat uit een klassiek veenontginningslandschap. Voor de Kroonjuwelen geldt de ambitie 'behoud van uitzonderlijke kwaliteit' die erop gericht is het bestaande beeld en waarde te handhaven voor de generaties na ons. Het plangebied is in de huidige situatie al grotendeels bebouwd. Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande beeld van het plangebied zoveel mogelijk behouden door het een en ander zorgvuldig in te passen.

Linten blijven linten

Het plangebied ligt aan het Veenlint van het Noordeinde. Een veenlint heeft een gemengd karakter met wonen en werken. Hier en daar is een doorzicht naar het achtergelegen landschap aanwezig. Op die plekken is het hoogteverschil ervaarbaar tussen veen en aangrenzende droogmakerijen. De bebouwing ligt op één niveau met de directe omgeving. Dit biedt ruimte voor differentiatie dan wel verbreding van het profiel. Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Deze zijn:

- Doorzichten op het achterland;
- Bebouwing blijft op dezelfde hoogte;
- Grote verscheidenheid aan functies en inrichting kenmerken deze linten.

Met de beoogde ontwikkeling wordt één woning met bijgebouw gesloopt en worden er twee vrijstaande woningen gebouwd. In de huidige situatie zijn geen doorzichten naar het achtergelegen land aanwezig door de achtergelegen kassen. De beoogde bebouwing zal een vergelijkbare hoogte krijgen als in de huidige situatie. Doordat er een tweede woning bij komt wordt het achtergebied, waar vergunningsvrij bouwen mogelijk is, iets verruimd. Vergunningsvrij bouwen kan mogelijk ten koste gaan van de openheid. Echter belemmeren de bestaande bebouwing en beplanting reeds de doorzichten naar de achterliggende gronden. Er zal dan ook aan de noordzijde van het plangebied een verbeteringslag gemaakt worden door het verwijderen van de begroeiing en bebouwing op eigen erf. Dit deel ligt in het verlengde van de kavelsloten. In het nieuwe plan zijn hier parkeerplaatsen van de zuidelijke woning voorzien. Ondanks dat het Rijksbeleid wat betreft vergunningsvrij bouwen altijd van toepassing is wordt dit deel van het erf volgens het plan ingericht voor parkeren en zal daarmee zijn openheid behouden. De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan het karakter van het lint.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling komen geen belemmeringen voort uit de Omgevingsvisie. Zoals hierboven inzichtelijk is gemaakt is onderhavig plan in lijn met de lagen van de kwaliteitskaart. Ook wordt er aangesloten bij de gebiedsprofielen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de meest recente versie van de Omgevingsverordening op 1 april 2023 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op perceelniveau en past bij de aard en de schaal van het gebied. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten voldoet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bevat het handelingskader. De provincie heeft in artikel 6.10 een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de Omgevingsverordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In lid 1 staat dat: *'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*

- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.'*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.4 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijk ontwikkeling en maakt onderdeel uit van bestaande stedelijk gebied. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

20 Ke-contour Schiphol

Artikel 6.14.1 stelt dat voor de gronden binnen de 20 Ke-contour een bestemmingsplan uitsluitend binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan voorzien in nieuwe woningen. Het plangebied bevindt buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het is mogelijk hiervan af te wijken onder artikel 6.14.2 lid b van de omgevingsverordening. Toevoeging van woningen is mogelijk in reeds aanwezige lintbebouwing. De planlocatie van onderhavig ontwikkeling vindt plaats in het dorpslint van Aarlanderveen. Derhalve kan de ontwikkeling toch van woningbouw voorzien.

Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op gronden binnen de 20 Ke-contour, moet volgens artikel 6.14 lid 3 rekenschap worden gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en dienen de redenen te worden vermeld die er toe hebben geleid dat op de locatie nieuwe woningen worden toegestaan. De provincie Zuid-Holland en de gemeente Alphen aan den Rijn hebben de beleidsregel 'Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol' vastgesteld. In deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de plicht die volgt uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Initiatiefnemer realiseert zich terdege dat er geluidhinder vanwege luchtverkeer op zal treden. Hij zal de toekomstige bewoners van de beoogde woningen hierover tijdig en juist informeren.

Woningbouw wordt op de betreffende locatie als passend gezien. De locatie bevindt zich immers in het lint van Aarlanderveen. Tevens komt het plan tegemoet aan het krappe woningaanbod in Aarlanderveen en draagt het bij aan de lokale leefbaarheid. In toelichting paragraaf 3.1.3 is ingegaan op het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB).

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

1. wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. overstroming;
3. hitte;
4. droogte.

- Wateroverlast door overvloedige neerslag

De planlocatie ligt in het buitengebied, waar voldoende infiltratiemogelijkheden zijn. Rond het plangebied zijn verschillende watergangen aanwezig. Verdere maatregelen om wateroverlast door overvloedige neerslag tegen te gaan worden op deze locatie niet nodig geacht.

- Overstroming

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat voor het plangebied een kleine kans op overstromingen van tussen de 1/300 per jaar en 1/3.000 per jaar geldt. De functie ter plaatse van het plangebied verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Het thema overstromingen is gelet op de aard en omvang van het initiatief verder niet van belang.

- Hitte

In het landelijk gebied is het thema hittestress minder van belang dan in het stedelijk gebied. Door zoveel mogelijk groen in het plangebied te handhaven neemt de hitte in het plangebied niet toe.'

- Droogte

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. Langdurige droogte kan leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechte oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Om droogte te voorkomen kunnen onder andere eisen gesteld worden aan het openbaar groen, oppervlaktewater en de gewenste grondwaterstand. Door water binnen het plangebied vast te houden wordt droogte tegengegaan. Een deel van het hemelwater wordt namelijk middels grindkoffers vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem. In de huidige situatie zijn er al verschillende watergangen aanwezig rond het plangebied. Door het plangebied verder groen in te richten kan dit een bijdrage leveren aan het vasthouden van water.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn

In januari 2022 is de omgevingsvisie voor de gemeente Alphen aan den Rijn vastgesteld. Alphen aan den Rijn is een "Groene Gemeente met Lef". In het kader van de Omgevingswet is in deze omgevingsvisie beschreven welke kwaliteiten (zoals het groene karakter) de gemeente wil borgen en aan welke ontwikkelingen ze (met lef) ruimte willen bieden, om zo de leefomgeving toekomstbestendig te maken.

In de omgevingsvisie worden 10 kernkwaliteiten beschreven en daarna 10 trends en ontwikkelingen. Vervolgens is aan de hand van vijf ontwikkelrichtingen de visie op de toekomst beschreven. In de ontwikkelrichtingen zijn de belangrijkste richtinggevendende keuzes uiteengezet. Dit resulteert in 20 doelen en de daarbij horende belangrijkste opgaven en prioriteiten van de omgevingsvisie. Dit zijn de doelen waar men de komende jaren hard aan gaat werken. Deze 5 ontwikkelrichtingen luiden als volgt:

1. Duurzaam ondernemen;
2. Landschappelijke verstedelijking;
3. Waardevol buitengebied;
4. Samen sterker;
5. Gezonde vergroening.

In de omgevingsvisie wordt per ontwikkelrichting, verduidelijkt met een collage, het beeld beschreven dat men hierbij heeft. Het raamwerk wordt hierbij gebruikt om aan te geven welke kwaliteiten, trends of ontwikkelingen de nadruk hebben. Er wordt tevens beschreven wat en hoe de gemeente dat wil bereiken en wat dat betekent voor de leefomgeving.

De visiekaart staat centraal in de omgevingsvisie. Daarnaast is, omdat er gestreefd wordt naar zo inzichtelijk en voorspelbaar mogelijk beleid in de omgevingsvisie, voor diverse typen gebieden en kernen een nadere uitwerking gemaakt. De gebiedsgerichte vertaling biedt de benodigde detaillering voor doorwerking in onder andere het omgevingsplan en is essentieel voor de functionaliteit als afwegingskader.

Planspecifiek

Het initiatief voorziet in de herontwikkeling van het erf aan Noordeinde 13. Het plangebied is gelegen in de kern Aarlanderveen. Het ruimtelijke cultuurhistorische karakter en de gemeenschapszin zijn de pijlers voor dit dorp. Bij de herinrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de karakteristieken van het omliggende landschap en de ligging aan het polderlint. Zoals in [toelichting paragraaf 4.8.2](#) is beschouwd wordt de cultuurhistorische waarde van het gebied met de beoogde ontwikkeling niet aangetast. De

ontwikkeling ziet enkel toe op het per saldo toevoegen van een woning binnen een bestaand perceel. Er worden met de ontwikkeling geen aanpassingen op structuurniveau gedaan.

In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de gemeente de vitaliteit op peil wil houden. Daarnaast wordt omschreven dat de gemeente nieuwe woningbouw voornamelijk binnen het bestaande bebouwde gebied wil realiseren. Het plangebied is gelegen aan het lint in Aarlanderveen, binnen bestaande bebouwd gebied. Het per saldo toevoegen van één woning binnen bestaand stad- en dorpsgebied past binnen de visie van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn.

3.3.2 Woonvisie 2021 - 2025

In deze visie geeft de gemeente aan hoe zij op het gebied van wonen willen doorontwikkelen tot een knooppunt van landschap en stad met vitale kernen. Deze uitdagingen pakt de gemeente aan door te innoveren, experimenteren en te vernieuwen. In de woonvisie wordt focus aangebracht op die thema's en opgaven waar de gemeente ook echt invloed op kan uitoefenen. De gemeente onderscheidt invloed op 3 niveaus: wat kan de gemeente zelf doen, wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen en wat kan de gemeente beïnvloeden?

De woonvisie is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie (GOVI) en bevat daarom een deel 'visievorming'. De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie worden op het thema wonen nader uitgewerkt in beleid. Het gaat hierin om de volgende thema's:

1. Voldoende bereikbare woningen;
2. Aandacht voor senioren en bijzondere doelgroepen met een zorgvraag;
3. Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking;
4. Verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Planspecifiek

Met de herontwikkeling van plangebied wordt per saldo een nieuwe vrijstaande woning toegevoegd aan de woningmarkt. In Aarlanderveen is een behoefte tussen de 45 en 55 woningen tot aan 2030. Door realisatie van een extra woning wordt een bijdrage aan de behoefte geleverd. Tevens biedt de realisatie van de twee woningen kansen om te verduurzamen. De woningen zullen immers, in tegenstelling tot de bestaande woning, conform de BENG-eisen worden gebouwd.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Woonvisie 2021 - 2025 van de gemeente Alphen aan den Rijn.

3.3.3 Welstandsnota

De Welstandsnota is in 2015 herzien waarmee het welstandsbeleid is vereenvoudigd. De welstandsnota is opgesteld als naslagwerk en bevat verschillende beoordelingskaders. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische,

stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

De redelijkheid van welstand is beredeneerd aan de hand van een kwaliteitskaart. Hierop zijn waardevolle plekken en de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende gebieden in beeld gebracht. Aan de hand van deze kaart is bepaald waar welstand bij moet dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en waar een meer terughoudende inzet gepast is

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van het welstandsgebied 'Dorpslinten' (gebied 2A). Dit welstandsgebied wordt hieronder nader beschreven.

Verspreid over Alphen aan den Rijn zijn er diverse historische dorpskernen. Deze veelal lintvormige gebieden hebben overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. De kern van Aarlanderveen is een verhoogd dijklint met aan beide zijden watergangen. Beeldbepalende elementen zijn onder andere het voormalige stationsgebouw en de molen. De waarde van de dorpslinten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde dorpse bebouwing aan in stenigheid variërende linten. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van het aanwezige historische karakter met gevarieerde lintbebouwing in een samenhangende structuur. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt.

In de welstandsnota zijn criteria opgesteld omtrent de ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur, die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. De nieuwe bebouwing zal aansluiten op de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

3.3.4 Duurzaamheidsprogramma 2021-2030

Het duurzaamheidsprogramma 2021-2030 is door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente. Dit Duurzaamheidsprogramma bouwt voort op het actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 en beschrijft daarnaast onze strategie en duurzaamheidsambities voor de lange en middellange termijn.

Het nieuwe Duurzaamheidsprogramma bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

- De energietransitie waarin energiebesparing, duurzame energieopwekking en -opslag, duurzame warmte en duurzame mobiliteit leidt tot minder CO2 uitstoot;
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit. Binnen dit thema richten we ons op aspecten als het voorkomen van wateroverlast en hittestress, het inspelen op droogte en bodemdaling en het stimuleren van diversiteit in planten en dieren;
- De transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie. In een lineaire economie winnen we grondstoffen, gebruiken die voor de productie van artikelen en gooien deze artikelen na gebruik weer weg. In een circulaire economie bestaat geen afval en gebruiken we grondstoffen telkens opnieuw. We gaan verantwoord om met schaarse grondstoffen, proberen CO2-uitstoot zoveel mogelijk te voorkomen en ontwikkelen nieuwe verdienmodellen.

Strategie en gewenste resultaten 2025.

Woningen consumeren binnen de gemeente de meeste energie, waarbij het vooral gaat om gasgebruik. Ook mobiliteit is een grote energieverbruiker, met als koploper het wegverkeer. In dit programma wordt daarom zoveel mogelijk gericht op het verduurzamen van de bebouwde omgeving en mobiliteit. Voor nieuwbouw geldt inmiddels de verplichting om woningen aardgasloos aan te leggen. Verder is het streven om woningen energieneutraal te realiseren, en in het beste geval zelfs energieleverend. De energiehuishouding van de bestaande woningvoorraad van woningcorporaties en van particuliere eigenaren is verduurzaamd door energiebesparende maatregelen en zonnepanelen op daken.

Planspecifiek

De gasaansluiting van de te slopen woning wordt verwijderd. De twee nieuwe woningen krijgen alleen een water-, elektriciteits- en data-aansluiting. De woningen zullen worden voorzien van warmtepomp en PV-panelen. Er zullen momenten zijn dat de woning energie levert en momenten dat de woning energie gebruikt van het elektriciteitsnetwerk. Per saldo zal dat ongeveer neutraal zijn of zelfs iets meer leveren dan afnemen.

Verder wordt het erf groen ingericht. Deze groene inrichting maakt dat de planlocatie klimaatadaptief is. Er zijn ruime mogelijkheden voor infiltratie. Daarbij hoort duurzaam materiaalgebruik en duurzaam energieverbruik. Het plan is in overeenstemming met het duurzaamheidsprogramma 2021-2030.

3.3.5 Dorpsplan Aarlanderveen 2018-2022

Aarlanderveen is het meest agrarische dorp van Alphen aan den Rijn, gelegen in het noordoosten van de gemeente. Het is een zogeheten lintdorp, langs de Dorpsstraat doorsneden door de Nieuwkoopseweg N231. De molenviergang, de katholieke kerk, de hervormde kerk, het voormalig stationsgebouw en een groot aantal historische boerderijen en woningen dragen bij aan het unieke karakter van het dorp.

In Aarlanderveen wonen ongeveer 1.200 mensen. Dat komt overeen met ruim 1% van de Alphense bevolking. Het grootste probleem van Aarlanderveen is meteen duidelijk: *hoe behouden we draagvlak voor de bestaande voorzieningen voor de inwoners van dit kleine dorp?*

In het dorpsplan zijn 3 speerpunten opgenomen:

- a. *wonen op maat: jonge gezinnen en ouderen;*
- b. *behoud en toegankelijkheid van de basisvoorzieningen;*
- c. *mobiliteit: openbaar vervoer en seniorenvervoer.*

Planspecifiek

Eén van de speerpunten van het Dorpsplan Aarlanderveen 2018-2022 is 'Wonen op maat'. Er is in Aarlanderveen vanwege wettelijke beperking weinig ruimte voor uitbreiding, terwijl er wel vraag is naar meer woningen voor jonge gezinnen en ouderen. Gezien de beperkte ruimte, maar wel een blijvende vraag naar woningen is de gemeente voorstander van het bouwen van nieuwe woningen in Aarlanderveen. Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van twee woningen aan het lint van Aarlanderveen. Met de beoogde ontwikkeling wordt dan ook ingespeeld op de vraag naar woningen in Aarlanderveen en is daarmee in lijn met het Dorpsplan Aarlanderveen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met het dorpsplan Aarlanderveen 2018-2022.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De bebouwingsmogelijkheden nemen met de beoogde ontwikkeling niet toe. In de huidige situatie staat er in het plangebied een woning met een bijbehorend bouwwerk. Met de beoogde ontwikkeling wordt de huidige bebouwing gesloopt en worden er twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen

worden conform BENG gebouwd. Er zullen duurzame en niet uitlogende materialen worden gebruikt en afval wordt gescheiden afgevoerd. Gelet op de aard en de omvang van de beoogde ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

Planspecifiek

Met het initiatief worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd die als reguliere burgerwoningen in gebruik worden genomen. Omdat het initiatief het realiseren van gevoelige functies betreft, moet beoordeeld worden of de omliggende bedrijven en instellingen beperkt worden in hun bedrijfsvoering en moet bepaald worden of bedrijven en activiteiten in de omgeving een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat.

Het plangebied is gelegen aan het lint van het Noordeinde. Het Noordeinde kent een mix van bedrijvigheid, wonen en andere functies. Naast woningen zijn er in de omgeving van het plangebied ook een kerk, recreatiegelegenheden en bedrijvigheid aanwezig. Derhalve kan, uitgaande van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uit worden gegaan van een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Alle richtafstanden kunnen daardoor met één afstandstap worden verlaagd.

Onderstaande tabel toont de relevante bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied.

<i>Bedrijfsactiviteit</i>	<i>Adres</i>	<i>SBI-2008</i>	<i>Milieucat.</i>	<i>Richtafstand gemengd gebied (m)</i>	<i>Minimale afstand tot het plangebied (m)</i>
Caravanstalling Stalling31	Noordeinde 11c	5221	2	10	15
Hoveniersbedrijf De Blijde Wereld	Noordeinde 11c	016	2	10	15
Maatschap [REDACTED]	Noordeinde 13a	011, 012, 013	2	10	0
Recreatie	Noordeinde 15	5510	1	0	24
HH. Petrus en Pauluskerk	Noordeinde 24	9491	2	10	86

Bovenstaande tabel laat de relevante bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied zien. In de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het grootste deel van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied bevinden zich op een afstand groter dan de minimale richtafstand. Navolgend worden de bedrijven die zich op korte afstand van het plangebied gelegen zijn beschouwd.

Caravanstalling Stalling31 en Hoveniersbedrijf De Blijde Wereld

Ten noorden van het plangebied is caravanstalling Stalling31 actief. Hier worden verspreid over het jaar caravans gehaald en gebracht om in de kassen te stallen. De afstand tussen de stalling en het plangebied bedraagt ca. 15 meter. De richtafstand bedraagt 10 meter. Over het gehele jaar is het aantal voertuigbewegingen van en naar de caravanstalling beperkt. De invloed op het woon- en leefklimaat is derhalve minimaal. Daarnaast zijn de kassen al voor langere tijd op de locatie actief en is het plangebied al voor langere tijd bewoond. In deze periode is geen sprake geweest van overlast van de caravanstalling. Hierbij komt dat er een initiatief loopt de caravanstalling te slopen en het perceel een andere invulling te geven.

Op hetzelfde perceel is tevens een hoveniersbedrijf gevestigd. Een hovenierbedrijf kleiner dan 500 m² behoort tot milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De afstand van de beoogde woningen tot aan het hoveniersbedrijf bedraagt meer dan 15 meter. Derhalve vormt deze geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Maatschap [REDACTED]

Het plangebied is gelegen op korte afstand van Maatschap [REDACTED]. Achter de beoogde woningen bevinden zich kassen waar sierplanten worden geteeld. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied, waarbij het aspect geluid maatgevend is. De afstand van het plangebied tot aan de bestemmingsgrens bedraagt echter 0 meter.

In het kader van het aspect geluid is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (Adviesburo VanderBoom, 20-086, d.d. 20 oktober 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). Uit dit onderzoek blijkt dat de richtwaarden van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet worden overschreden. Wel worden de maximale geluidsniveaus ten gevolge van de vrachtwagens en personenauto's bij de nieuwe woningen overschreden. De hoge piekniveaus kunnen alleen worden beperkt door plaatsing van een afscherming. Deze optie is niet realistisch gezien de korte afstand tussen de woning en de rijroute. Wel kan worden gezorgd voor een hoge geluidwering van de gevel zodat de binnenniveaus worden beperkt. Voor een binnenniveau voor L_{Amax} van 55 dB(A) is dus een geluidwering van de oostgevel (punt 1) vereist van 25 dB(A), hetgeen met gebruikelijke voorzieningen (dubbel glas, geluidgedempte ventilatie) haalbaar is.

Bij de woningen kan met betrekking tot maximale geluidsniveaus niet aan de richtwaarden worden voldaan. Er is dus niet vanzelfsprekend sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er kan aangesloten worden bij het Activiteitenbesluit, waarin de piekniveaus overdag worden uitgesloten van toetsing aan de grenswaarden.

Ook in de nieuwe Omgevingswet zullen de piekniveaus overdag niet meer worden beschouwd. De inrichting (cactuskwekerij) valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en wordt niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

Naast geluid is ook het aspect lichthinder van belang bij kassen. Voor assimilatiebelichting komen eisen voort uit het Activiteitenbesluit. Echter wordt in de betreffende kassen geen assimilatiebelichting toegepast. Daarnaast is de afstand tussen de kas en de woningen dusdanig ruim (ca. 25 m) dat overlast van licht niet te verwachten is.

Noordeinde 15

Aan Noordeinde 15 ten zuiden van het plangebied zijn volgens het geldende bestemmingsplan recreatieve bedrijfsactiviteiten toegestaan. Voor dergelijke bedrijfsactiviteiten geldt milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Derhalve zal dit geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Tevens wordt de locatie gebruikt ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van internationale werknemers. Dit heeft echter geen effecten op de milieuzonering.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De ontwikkeling kan, gezien de zeer beperkte omvang (< 1.500 woningen), aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het realiseren van de woningen is een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van Atlas Leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 15,7 µg/m³, 8,4 µg/m³ en 13,2 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 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. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

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

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt een woning in zijn geheel vernieuwd en wordt een woning toegevoegd. Een woning is in het kader van de Wet geluidhinder een gevoelig object. Derhalve zal in beeld moeten worden gebracht of het plangebied is gelegen in de onderzoekszone van belangrijke geluidsbronnen.

Wegverkeerslawaaï

Ter hoogte van het plangebied geldt op het Noordeinde een maximum snelheid van 30 km/uur, waarmee deze weg niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. De Omgevingsdienst Midden-Holland geeft in een advies (kenmerk: 2020034156) aan dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer maximaal de voorkeursgrenswaarde bedraagt op het perceel en dat het daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet nodig is om nadere aandacht aan wegverkeerslawaaï te schenken.

Spoorweglawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een spoorweg.

Industrielawaaï

Het plangebied is gelegen naast meerdere bedrijven. Dit zijn echter geen geluidgezoneerde bedrijventerreinen als bedoeld in Wgh. In het kader van het bedrijven en milieuzonering is wel gekeken naar de geluid van de omliggende bedrijven. Dit is behandeld in toelichting paragraaf 4.2.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling niet wordt belemmerd door het aspect geluid.

4.5 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. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

In de huidige situatie zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden. Voor de beoogde ontwikkeling is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Lankelma, d.d. 6 april 2022, zie bijslagen bij toelichting, bijlage 3).

Grond

In het grondmonster is analytisch een matig verhoogd gehalte met lood en een licht verhoogd gehalte met kwik aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden waarbij het gehalte aan lood de indexwaarde voor aanvullend of nader onderzoek overschrijdt. Derhalve is gelijk ook aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Teneinde de ernst en omvang van de verontreiniging met lood in de bovengrond nader vast te stellen is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten hiervan blijkt dat ter plaatse van de afperkende boringen maximaal licht verhoogde gehalten aan lood zijn gemeten. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 is analytisch een licht verhoogde concentratie met barium aangetoond. De concentratie overschrijdt de streefwaarde echter niet de interventiewaarde.

Asbest in grond/puin

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Nader bodemonderzoek

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

Conclusie

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het

bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

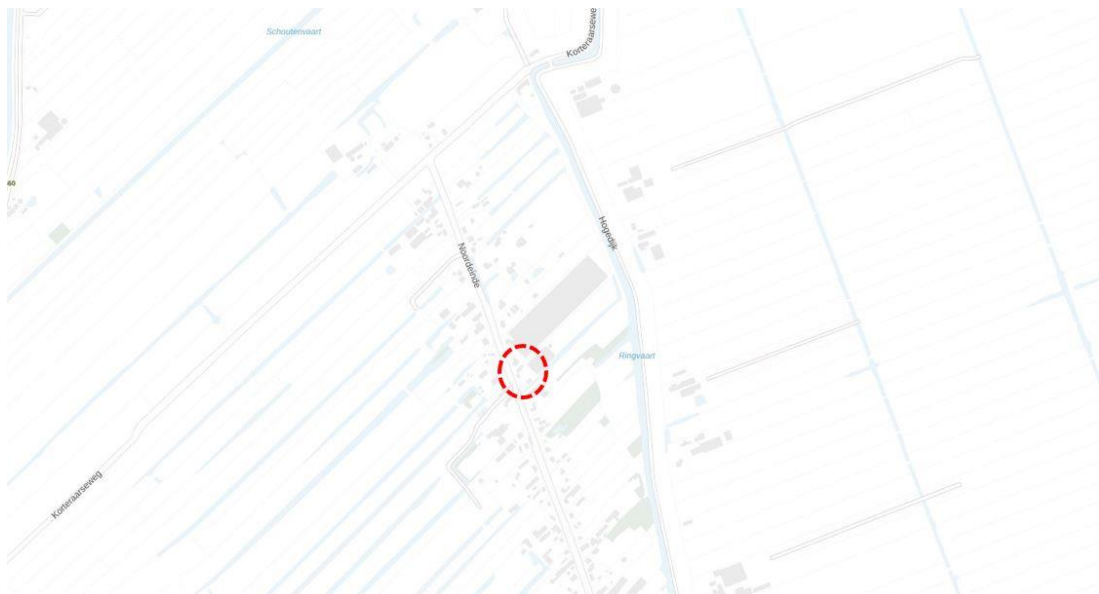
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Met behulp van de risicokaart is onderzocht of er gevaarlijke inrichtingen in de buurt aanwezig zijn en of er sprake is van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omkaderd)

Inrichtingen gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Transport gevaarlijke stoffen per buisleiding

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Transport gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de omgeving van het plangebied is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor. Echter kunnen toxische wolken ten gevolge van ongelukken op transportroutes grote afstanden afleggen. Daarom worden de nieuwe woningen voorzien van uitschakelbare WTW-ventilatiesystemen.

Veiligheidscontour Schiphol

Het plangebied ligt in de veiligheidscontour van Schiphol. Binnen deze zone moet rekening worden gehouden met ongelukken van vliegtuigongevallen. Dit is aan bod gekomen in toelichting paragraaf 3.1.3.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden twee woningen gerealiseerd. De bestaande woning en het bijgebouw worden met de beoogde ontwikkeling gesloopt. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. In dat kader is voor de planlocatie een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (Natuurbank Overijssel, d.d. 23 juni 2022, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 4).

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren, beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd, de nestkasten verwijderd de sloopwerkzaamheden van de schuur met aanbouw uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, mogelijke toename verkeer in gebruiksfase en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Desalniettemin is een AERIUS-berekening gemaakt middels de AERIUS Calculator (Vergeer, d.d. 8 juli 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5). Hieruit blijkt dat de beperkte hoeveelheid stikstof die vrijkomt bij het project geen invloed heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect ecologie.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen de bepalingen over omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving van de Erfgoedwet overgaan naar de Omgevingswet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Met behulp van de Atlas Omgevingsdienst Midden-Holland is gekeken naar de archeologische waarde van het plangebied. Hierin hebben de gronden de Waarde Archeologie 3 (WA3). Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -Mv. Met de beoogde ontwikkeling worden deze grenzen overschreden. Derhalve is er voor de beoogde ontwikkeling een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, 22040044, d.d. 1 juni 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6). Uit dit onderzoek blijkt dat er in het plangebied een lage archeologische verwachting van toepassing. In het kader van de omgevingsvergunning zijn dan ook geen vervolgonderzoeken nodig.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Om te bepalen of binnen het plangebied monumenten of anderzijds cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig zijn is de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Alphen aan den Rijn, behorende bij de beheersverordening 'Cultuurhistorie', geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied onderdeel is van een ensemble, namelijk het bebouwingslint van Aarlanderveen. Het ensemble heeft een middelhoge cultuurhistorische waarde.

Het noordelijke deel van Aarlanderveen bestaat uit lintbebouwing met smalle diepe/kavels aan weerszijden van het Noordeinde. Markant is de schuine positie van de bebouwing ten opzichte van de openbare weg. Met de beoogde ontwikkeling wordt één woning gesloopt en worden er twee vrijstaande woningen teruggebouwd. Het realiseren van de woningen is passend in het bebouwingslint van Aarlanderveen. Beide woningen krijgen net als de bestaande bebouwing de markante schuine positie ten opzichte van het Noordeinde. Daarnaast sluiten de nieuwe woningen in bouwstijl aan op de traditionele dorpswoningen van het lint. De cultuurhistorische waarde van het lint wordt met de beoogde ontwikkeling dan ook niet aangetast. Dit komt nader aan bod in het beeldkwaliteitsplan (Teken- en adviesbureau J.M. Zevenhoven, d.d. 14 september 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1).

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het beoogde initiatief niet van negatieve invloed is op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.9 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Europees en nationaal 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 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e 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 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het WB21 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 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. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlakte- 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.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma 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 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschapsbeleid

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;
- 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 Rijnlandrioolgemalen, 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 2020 en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap 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 bijvoorbeeld 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.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15% moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende 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 gemeentelijke Watertakenprogramma 2020-2024, waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Planspecifiek

Watercompensatie

Het hoogheemraadschap van Rijnland hanteert het beleid dat bij het toevoegen van 500 m² of meer aan verharding gecompenseerd moet worden met oppervlaktewater. In de huidige is het plangebied voor een groot deel verhard, op enkele stukken groen na. In de huidige situatie ligt er voor ca. 475 m² (tuin voor 50% verhard meegerekend) aan verharding binnen het plangebied. In de toekomstige situatie is de oppervlakte aan verhard oppervlak vergelijkbaar met de huidige situatie. Een eventuele toename blijft in ieder geval ruim onder de 500 m². Watercompensatie is dan ook niet vereist.

Riolering en afkoppeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt het hemelwater afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd middels een aansluiting op de bestaande persleiding. Een deel van het hemelwater wordt afgevoerd naar de sloot en een deel wordt middels grindkoffers vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

De planlocatie is gelegen in Aarlanderveen. In het 'Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' zijn de parkeernormen van de gemeente Alphen aan den Rijn en de stedelijkheidsgraad van de planlocatie opgenomen. Voor het plangebied wordt uitgegaan van een 'matig stedelijk' woonmilieu in de 'rest bebouwde kom'. Met behulp van de CROW publicatie 381 'Toekomst bestending parkeren' kan de verkeersgeneratie worden bepaald.

Met de beoogde ontwikkeling neemt het aantal woningen binnen het plangebied met één toe. Voor een vrijstaande woning geldt conform de kencijfers van het CROW een theoretische verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 voertuigbewegingen per etmaal. Gezien deze beperkte toename is de verwachting dat het Noordeinde deze toename kan opvangen. De woningen worden ontsloten door middel van de bestaande ontsluiting aan het Noordeinde. Het verkeer zal voornamelijk via het Noordeinde richting de N231 ten zuiden van het plangebied rijden. Hier zal het verkeer opgaan in de rest van het verkeer.

Onderhavig initiatief is echter niet de enige ontwikkeling aan het Noordeinde. Binnen Aarlanderveen zijn meerdere projecten gaande die voor een hogere verkeersdruk op het Noordeinde en de Dorpstraat zorgen. Momenteel kunnen het Noordeinde en de Dorpstraat de verkeersgeneratie opvangen. Navolgende afbeelding toont de verschillende projecten in Aarlanderveen. Als de plannen beperkt blijven tot de plannen op navolgende kaart, zal dat niet tot problemen leiden. Onderhavige ontwikkeling draagt maar beperkt bij aan de verkeersintensiteit op het Noordeinde.



Ontwikkelingen Aarlanderveen (bron: gemeente Alphen aan den Rijn)

Voor het Noordeinde wordt in het gemeentelijk verkeersmodel voor het toekomstjaar 2030 rekening gehouden met verkeersintensiteiten tot maximaal 1.600 verkeersbewegingen per etmaal. Het verkeersmodel voorziet in het toekomstjaar nabij de planlocatie een intensiteit van ca. 930 verkeersbewegingen per etmaal. Deze aantallen geven een indicatie van de te verwachten intensiteiten op de Noordeinde. De geraamde 1.600 verkeersbewegingen per etmaal, zoals voorzien in het verkeersmodel, geven vooralsnog geen aanleiding tot aanpassingen aan het Noordeinde. Ter plaatse van de planlocatie ligt de wegentensiteit van het Noordeinde een stuk lager dan 1.600 mvt/e. Verkeerskundige ingrepen ter hoogte van de planlocatie worden niet noodzakelijk geacht. Nabij de planlocatie worden verspreid over drie locaties in totaal 28 woningen toegevoegd. Deze toename leidt niet tot verkeerskundige problemen. De overige ontwikkelingslocaties zijn meer zuidelijk gelegen. De verwachte verkeersstroom zal richting de N231 gaan. De zuidelijke ontwikkelingen zijn daarmee niet van invloed op deze ontwikkeling.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen

voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Op 24 september 2020 is het 'beleid parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' vastgesteld. Conform deze nota is de parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling berekend. Het plangebied is gelegen in 'Dorpen en Buitengebied' in gebied 'e'. Voor een woning met een GBO tussen de 100 en 130 m² geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen.

GBO in m ²	parkeernorm (per woning)	aantal woningen	totale parkeernorm
100 - 130	1,5	2	3
Totaal (afgerond)			3

Uit de tabel blijkt dat er conform de gemeentelijke parkeereis voor de beoogde ontwikkeling in totaal 3 parkeerplaatsen benodigd zijn. Bij de beoogde woningen worden de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect parkeren geen belemmering zal vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onder andere naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sublid 2 en 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de vergunning. In principe dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, Wro niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Ten behoeve van dit project wordt een anterieure overeenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Daarin wordt ook de afwenteling van het risico op planschade geregeld. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt afgestemd met de gemeente Alphen aan den Rijn. Overige gemeentelijke kosten worden middels leges op initiatiefnemers verhaald.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie

Initiatiefnemers hebben een ronde gedaan langs de burens om hen te informeren over de plannen. Dat ging om de volgende adressen Noordeinde [REDACTED] Al deze burens waren positief over de plannen. Een aantal gaven aan het fijn te vinden dat de initiatiefnemers in Aarlanderveen konden blijven wonen. Sommige gaven aan blij te zijn met het verdwijnen van de grote schuur en het ontstaan van meer openheid en doorzicht. Ook werd de waardering uitgesproken dat zij de burens informeerden.