Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 15 oktober 2026, nr 3957692
De griffier,



bestemmingsplan

Dorpsstraat 97-111, Benthuizen

Gemeente Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0484.BHdorpsstraat97111-VA02*
Datum:	*2026-08-21*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. H.J.M. van Arendonk*
Kenmerk Buro SRO:	*SR220223*
Opdrachtgever:	*ASB Bouw en Ontwikkeling & GB Vastgoed*

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

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8

2 Planbeschrijving 9

2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10

3 Beleidskader 14

3.1 Nationaal beleid 14
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Regionaal beleid 21
3.4 Gemeentelijk beleid 23

4 Omgevingsaspecten 27

4.1 Milieueffectrapportage 27
4.2 Geluid 28
4.3 Luchtkwaliteit 30
4.4 Bedrijven en milieuzonering 31
4.5 Bodem 32
4.6 Externe veiligheid 34
4.7 Flora en fauna 36
4.8 Archeologie 40
4.9 Cultuurhistorie 41
4.10 Duurzaam bouwen en klimaat 42
4.11 Waterparagraaf 44
4.12 Verkeer en parkeren 46

5 Juridische Planbeschrijving 49

5.1 Algemeen 49
5.2 Verbeelding 49
5.3 Planregels 49
5.4 Wijze van bestemmen 50

6 Economische uitvoerbaarheid 53
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 54

7.1 Communicatie 54
7.2 Vooroverleg 55
7.3 Zienswijzen 56
7.4 Tussenuitspraak 56

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel Dorpsstraat 97-111, aan de noordkant van Benthuizen en aan de Ringvaart, te herontwikkelen met in totaal maximaal 40 nieuwe woningen en appartementen. Het plangebied bestaat thans uit een aantal woonhuizen en bedrijfspanden. Met name de bedrijfspanden verkeren in een bouwtechnisch slechte staat.
Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Benthuizen'. De gemeente Alphen aan den Rijn staat positief tegenover het initiatief en er heeft reeds een participatietraject plaatsgevonden met de directe omgeving.
Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

Herstelbesluit
De gemeenteraad heeft op 30 mei 2024 het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 97-111, Benthuizen', met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHdorpsstraat97111-VA01 vastgesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 1 juli 2026 een tussenuitspraak gedaan (02404733/1/R3). Daarin is de gemeenteraad opgedragen door middel van een herstelbesluit de realisering en het behoud van groen publiekrechtelijk te borgen aan de hand van een voorwaardelijke verplichting in de regels. Het bestemmingsplan is daarna op 15 oktober onder nummer NL.IMRO.0484.BHdorpsstraat97111-VA02 opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op het perceel aan de Dorpsstraat 97-111 te Benthuizen. De planlocatie is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Benthuizen, sectie B, perceelnummers 1853, 2152, 2153, 3267 en 3422 en heeft een oppervlakte van 4.551 m². Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Ringvaart en aan de zuidzijde door de Dorpsstraat. Ten oosten zijn woningen gelegen en ten westen zijn woningen en enkele bedrijven gevestigd.

De navolgende afbeelding toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied rood omkaderd (Bron: Google.com/maps)

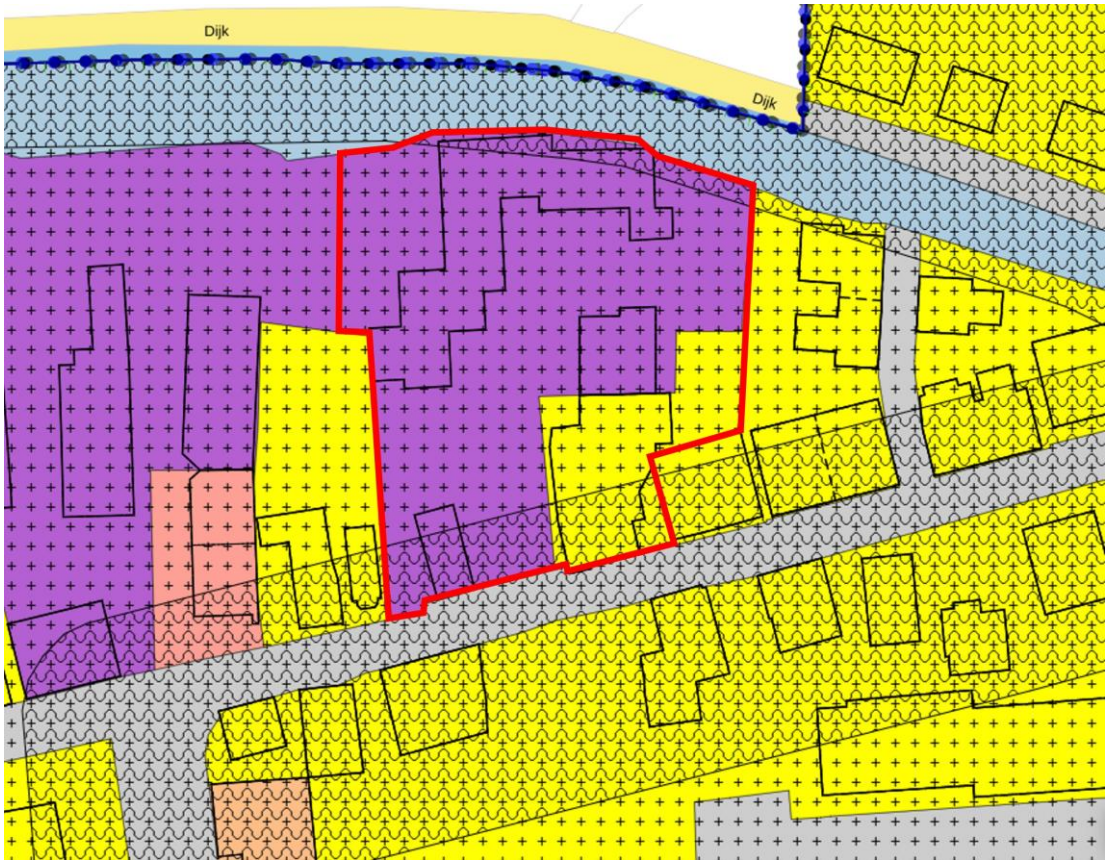


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Benthuizen', vastgesteld op 26 september 2013 door de raad van de toenmalige gemeente Rijnwoude.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Benthuizen', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het plangebied zijn grotendeels voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Hier zijn bedrijven toegestaan zoals genoemd onder de categorieën 1 tot en met 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. In het plangebied zijn drie bouwvlakken opgenomen. Voor het bovenste bouwvlak geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 8,5 meter. Voor de andere bouwvlakken is dat 4,5 en 9,5 meter.
Een bestaande insteekhaven aan de noordwestzijde van het plangebied is eveneens voorzien van de bestemming 'Bedrijf'.

Daarnaast is een kleiner deel bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet met een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast zijn binnen deze bestemming tuinen en erven, (ontsluitings)paden, parkeervoorzieningen en water toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen het aangeduide bouwvlak te worden gebouwd. Ter plaatse zijn twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan. Op de verbeelding is tevens de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 m en 9,5 m opgenomen. Naast de hoofdgebouwen zijn tevens bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Voor het plangebied is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m' opgenomen. Voor deze gronden zijn nadere regels opgenomen voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van de waarde als landschapsbepalend element.

Met het 'Parapluplan Archeologie' (vastgesteld op 28 maart 2019) is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ toegevoegd aan het geldende planologische regime voor het plangebied. Hiermee zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

In het 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie' (vastgesteld op 27 januari 2022) is het deel van het plangebied aan de zijde van de Dorpsstraat gelegen in de cultuurhistorische waardevolle lintbebouwing langs de oude hoofdas in het dorp. Hier op ligt dan ook de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles'. Die dubbelbestemming is gericht op het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle ensembles aan de hoofdas.

Verder geldt ook het 'Parapluplan Parkeren', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 21 september 2017. Het doel van dit bestemmingsplan is om te komen tot uniforme bepalingen die verwijzen naar beleidsregels voor parkeernormen. Dat betreft thans de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn', zoals door de gemeenteraad op 24 september 2020 is vastgesteld. Deze beleidsregels zijn niet beperkt tot auto-parkeren, maar hebben ook betrekking op fiets-parkeren.

Op 15 februari 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Molenbiotopen 2023' vastgesteld. Hierin zijn de regels voor in de gemeente voorkomende molenbiotopen eenduidig geworden. Omdat het plangebied al was voorzien van regeling voor de molenbiotoop (bestemmingsplan 'Benthuizen') heeft het bestemmingplan 'Molenbiotoop 2023' enkel invloed op de redactie van de regelgeving.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt allereerst een planbeschrijving van de huidige situatie met vervolgens een beschrijving van de voorziene ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het geldend ruimtelijk beleid op verschillende schaalniveaus en wordt er getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst op inpasbaarheid en uitvoerbaarheid aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten. De juridische planopzet komt aan de orde in hoofdstuk 5, waarna de economische uitvoerbaarheid aan bod komt in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de noordkant van het dorp Benthuizen, tussen de Ringvaart (ook wel Benthuizervaart geheten) en de Dorpsstraat. In het gebied tussen deze vaart, Dorpsstraat en Slootweg is Benthuizen ontstaan. Tot de groei van Zoetermeer was Benthuizen omringd door droogmakerijen en met als markant herkenningspunt korenmolen 'De Haas'.

Het plangebied ligt aan de west- en oostkant ingeklemd tussen bestaande woon- en bedrijfsbebouwing. De noordzijde kenmerkt zich door de Ringvaart met aan de overzijde de Dijk met daarlangs knotwilgen. Na de Dijk begint de droogmakerij die aanzienlijk lager ligt. De droogmakerij is hoofdzakelijk open en vrij van beplanting. Langs de Dijk liggen enkele bospercelen met daarbinnen bebouwing. De Dorpsstraat bestaat uit lintbebouwing met daarachter voornamelijk oudere bedrijfsbebouwing. Het profiel van de straat is smal, bestaat uit klinkerverharding en is vrij van bomen in de openbare ruimte. Het plangebied wordt ontsloten door middel van twee in- en uitritten aan de Dorpsstraat. De huidige bebouwing is zowel direct aan de weg gesitueerd met beperkte ruimte tussen de straat en de voordeur, als verder achter aan op het perceel, grenzend aan het water.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de huidige situatie.



Impressie bedrijfsbebouwing vanaf de achterzijde en het midden van het plangebied, huidige situatie (Bron; Puur Landschap, maart 2022)



Impressie woningen plangebied, huidige situatie (Bron: Puur Landschap/ Houweling architecten, maart 2022)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om het plangebied te transformeren van een locatie met overwegend bedrijven naar een woonlocatie, door alle bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats in totaal maximaal 40 nieuwe woningen en appartementen te realiseren. Hiervoor is door Puur Landschap en Houweling architecten een bebouwingsvoorstel vervaardigd (september 2022) als een weergave van de mogelijke toekomstige invulling.

De navolgende afbeelding toont een situatietekening van de beoogde situatie.



Bebouwingsvoorstel (bron: Houweling architecten, mei 2023)

Het voornemen is om een gedifferentieerd woningaanbod mogelijk te maken om diverse doelgroepen te bedienen en aan te sluiten op de woonvisie, (zie ook subparagraaf 3.4.3). Het plan is onder te verdelen in drie typologieën, 'Dijkwoningen', 'Wonen aan de Dorpsstraat' en 'Wonen achter het lint van de Dorpsstraat'.

- Wonen aan de Dorpsstraat: beoogd wordt om aan de Dorpsstraat een 2-onder-1 kapwoning en om in dezelfde architectuur en bouwmassa vier appartementen in de sociale sector te realiseren. Het gaat om bebouwing in 1,5 laag met een kap. Deze woningen sluiten in volume en architectuur aan op de omliggende bebouwing en op het cultuurhistorische ensemble van de Dorpsstraat.
- Wonen achter het lint van de Dorpsstraat: centraal in het gebied wordt voorgesteld om een appartementenvilla met zes appartementen in de sociale sector te realiseren in twee lagen met een kap. Aan de westelijke zijde hiervan zijn zeven eengezinswoningen voor met name starters in twee lagen met een kap voorzien en aan de oostelijke zijde hiervan zijn drie loftwoningen voor starters/jonge gezinnen van 1,5 laag met kap voorzien.
- Dijkwoningen: voorgesteld wordt om drie appartementenvilla's (met elk maximaal 6 appartementen per gebouw) langs de Ringvaart voor een diverse doelgroep te realiseren. Het gaat hierbij om maximaal 3 bouwlagen. Onder de villa's wordt voorzien in een volledig verdiepte parkeerlaag die parkeren uit het zicht mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van drie los van elkaar geprojecteerde villa's sluiten deze in massa en architectuur goed aan op de omliggende korrels. De villa's zijn alzijdig ontworpen. Hierbij wordt de oeverlijn van de Ringvaart aangepast, terwijl een bestaande insteekhaven in stand wordt gehouden.

Door de positionering en vormgeving van de bebouwing is een goede samenhang gevonden tussen bebouwing, groen en parkeren, waarbij de zichtlijn van de Dorpsstraat naar het water een toevoeging is voor de algehele beleving vanuit de Dorpsstraat.



Inrichtingsplan (bron: Puur Landschap, 24 mei 2023)

Programma

De beoogde ontwikkeling omvat een divers programma voor verschillende doelgroepen, waarbij aangesloten wordt bij de gemaakt afspraken met de gemeente die ook in een anterieure overeenkomst zijn vastgelegd. Gelet op de lange voorgeschiedenis zijn die afspraken nog gebaseerd op het woonbeleid zoals dat gold tot 2022.

In de Anterieure overeenkomst met ASB B.V. is vastgelegd dat het aantal sociale huurwoningen in principe tenminste 25% van het totaal aantal te realiseren woningen bedraagt en het aantal middendure woningen minimaal 10% van het aantal woningen dat in het Exploitatiegebied (bestaande uit 27 tot 30 woningen) ontwikkeld en gerealiseerd zal worden. Concreet komt dit neer op 10 sociale huurappartementen en 3 middendure loftwoningen.

De navolgende afbeeldingen tonen impressies van de mogelijke toekomstige situatie.



3D-impressie mogelijke toekomstige situatie (bron: Houweling architecten, mei 2023)



Impressie toekomstige situatie vanaf de Dorpsstraat met doorzicht naar de Ringvaart (bron: Houweling architecten, mei 2023)

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

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 schrijft 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:

a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
b. duurzaam economisch groeipotentieel;
c. sterke en gezonde steden en regio's;
d. 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
Voorliggend plan is kleinschalig van aard, waardoor het geen nationale gevolgen heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambitie van het Rijk met betrekking tot een goede fysieke leefomgeving en het realiseren van woningen.

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. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 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 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
Het Barro is niet van toepassing op het plangebied, omdat de rijksbelangen niet in het geding zijn.

3.1.3 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 en 3 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 ruimtelijke ordening 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.

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. Het voorliggende bestemmingsplan maakt maximaal 40 nieuwe woningen mogelijk. Derhalve wordt het plan gezien als stedelijke ontwikkeling en dient het plan getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Bestaand stedelijk gebied
Het bestaand stedelijk gebied wordt volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande dorpskern van Benthuizen en daarmee binnen het bestaand stedelijk gebied.

Behoefte
In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op het regionale beleid van Holland Rijnland. Uit de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017' blijkt dat er tussen 2017 en 2030 een regionale nieuwbouwopgave ligt van tussen 23.500 en 30.000 woningen. De plannen die bekend zijn bij de regio voorzien op regionaal niveau nog in onvoldoende mate aan de behoefte. Het toevoegen van maximaal 40 woningen is dan ook wenselijk. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er een behoefte aan nieuwe woningen is in de regio Holland Rijnland.
Daarnaast wordt er in subparagraaf 3.4.3 ingegaan op de gemeentelijke woonvisie. In de gemeentelijke woonvisie wordt aan gegeven dat er behoefte is aan voldoende bereikbare woningen. Met het voorliggende plan worden tenminste 13 woningen gerealiseerd die in de bereikbare categorie (sociale huur en middeldure koop/huur) kunnen worden geplaatst, waarmee het initiatief tegemoet komt aan de behoefte aan dergelijke woningen.

Conclusie
Er kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen project voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De geconsolideerde 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 hov (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' staat aangegeven dat het plangebied in een veencomplex - veen gelegen is. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Ontwikkelingen in het veenlandschap dienen zorg te dragen voor het behoud van het veen en bij de diepe veenpakketten zijn ontwikkelingen gericht op het beperken van bodemdaling. In de huidige situatie is er al bebouwing aanwezig ter plaatse van het plangebied. Deze bebouwing wordt gesloopt en er worden maximaal 40 woningen teruggebouwd. De ontwikkeling zal geen negatieve invloed hebben op het veencomplex en de diepe veenpakketten.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
Het plangebied bevindt zich in de droogmakerijen (klei). Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten. Doordat het plangebied onderdeel uitmaakt van het stedelijk gebied van Benthuizen zijn de kenmerken van de droogmakerij nauwelijks zichtbaar. Aan de overzijde van de Ringvaart/Benthuizervaart is het droogmakerijlandschap nog wel zichtbaar en zal dit na de transformatie van het plangebied beter zichtbaar worden dan in de huidige situatie het geval is.

Daarnaast ligt het noorden van het plangebied binnen de aanduiding van het lint van de Dijk aan de overzijde van de Ringvaart. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Daarnaast is het belangrijk dat de bebouwing direct contact maakt met het landschap en grenst aan de openbare weg of waterloop. Doordat de appartementenvilla's direct aan het water grenzen en rondom ontworpen zijn is er het directe contact met het landschap.

Laag van stedelijke occupatie
Op de kaart van de 'Laag van stedelijke occupatie' staat het plangebied aangegeven als 'Stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Tevens dragen ze bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Daarnaast is het plangebied aangeduid met 'Steden en dorpen'. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.

Het voorliggende plan transformeert een bedrijfslocatie met een gesloten karakter naar een woongebied dat contact maakt met de omgeving. Met de gehele ontwikkeling wordt aangesloten op de identiteit van het dorp. De woningtypen en de uitstraling van de gebouwen die met het plan worden mogelijk gemaakt passen in het dorpse karakter.

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. In paragraaf subparagraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op het gebiedsprofiel.

Conclusie
Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit verbetert en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de geconsolideerde Omgevingsverordening op 1 april 2023 in werking getreden. De Omgevingsverordening 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 houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat 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 aanpassen (sub b). De ontwikkeling maakt maximaal 40 nieuwe woningen mogelijk. Het plan sluit aan op de bestaande dorpskern van Benthuizen en past daarmee bij de aard en schaal van het gebied. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in subparagraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

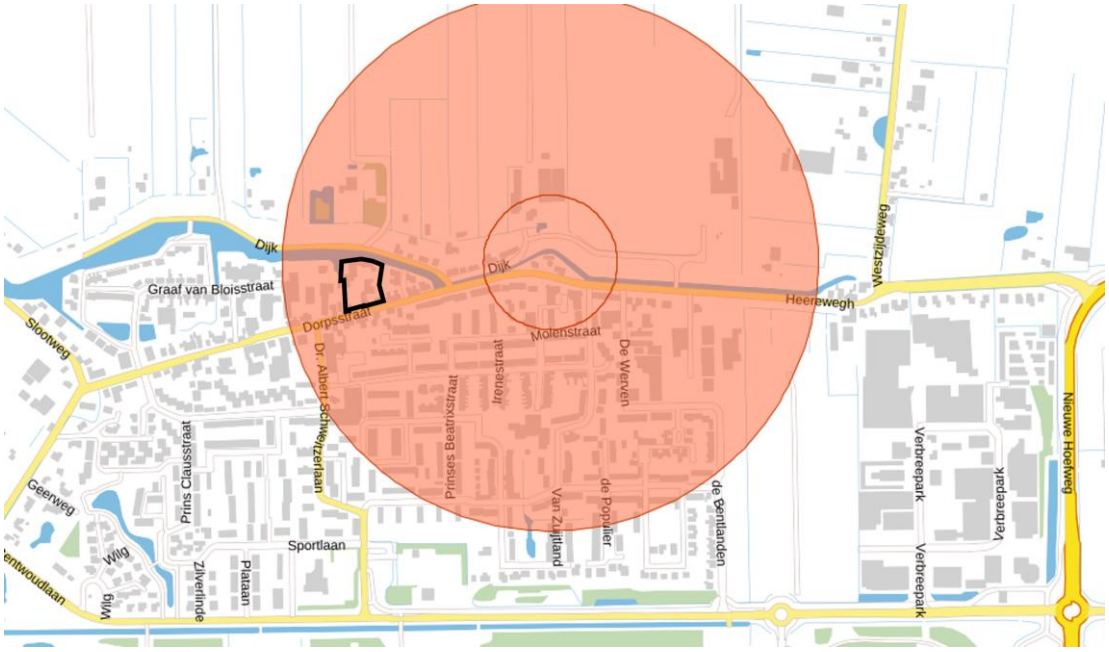
a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties zijn de locaties groter dan 3 hectare.*

Bij het voorgenomen plan is in subparagraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstelijking. Hieruit is gebleken dat de beoogde ontwikkeling wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals opgenomen in artikel 6.10 lid 2 is de laddertoets doorlopen en kan er worden geconcludeerd dat er behoefte is aan de ontwikkeling van nieuwe woningen. Er wordt daarmee voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

In artikel 6.10f is opgenomen dat: *"Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging."*
In het voorliggende plan wordt er geen nieuwe functiemenging toegepast, omdat het plangebied zich het beste leent voor de realisatie van uitsluitend een woongebied. Daarnaast ligt het plangebied aan een dorpslint waar reeds functiemenging aanwezig is.

Regionale waterkering
Aan de noordzijde van het plangebied en aan de zuidzijde van het plangebied (de Dorpsstraat) bevinden zich regionale waterkeringen. Artikel 6.22 stelt dat voor de gronden waarop een regionale waterkering en de beschermingszone ligt als zodanig bestemd moet worden. In voorliggend bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen conform de legger van hoogheemraadschap van Rijnland.

Molenbiotoop
Ten oosten van het plangebied', aan de Dorpsstraat 141, bevindt zich stellingkorenmolen 'De Haas'. De afstand van de dichtstbijzijnde beoogde woningen tot het middelpunt van de molen is ongeveer 250 m, waarmee de woningen binnen de zogenaamde 'molenbiotoop' liggen. De navolgende afbeelding toont de ligging van het plangebied ten opzichte van de molenbiotoop.



Molenbiotoop, plangebied zwart omkaderd (bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland)

Molenbiotopen zijn in de Omgevingsverordening beschermd om voldoende windvang en zicht op de molen te waarborgen. Binnen een straal van 100 m tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen,

gelden hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting. In artikel 6.25 lid 1 onder b. 2 van de Omgevingsverordening is bepaald dat binnen bestaand stads- en dorpsgebied de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer bedraagt dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m' conform het geldende bestemmingsplan 'Benthuizen' en het bestemmingsplan 'Molenbiotopen 2023' overgenomen en is voor de redactie van de regels aangesloten bij laatstgenoemde plan. Bij het berekenen van de toegelaten hoogte in het plangebied wordt rekening gehouden met enerzijds de afstand en anderzijds het verschil in maaiveldhoogte tussen de molen (4,70 meter boven N.A.P.) en het plangebied (1,50 meter tot 1,90 meter beneden N.A.P.). 1/30ste van 250 m is 8,3 m. Doordat het plangebied lager ligt bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte 14,5 m, gemeten vanaf het maaiveld. De in het voorliggende bestemmingsplan toegelaten maximum bouwhoogten (10,5 m) blijven ruim beneden die maat.

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:
a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. overstroming;
c. hitte;
d. droogte.

Wateroverlast
Uit de klimaatatlas blijkt dat er langs de watergangen van het plangebied er kans is op beperkte wateroverlast bij extreme neerslag. Verwacht wordt dat dit geen belemmering vormt na de herontwikkeling van het plangebied. De inrichting van het plangebied wordt namelijk klimaatbestendiger en wordt er voldaan aan richtlijnen met betrekking tot waterberging.

Overstroming
Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat er een zeer kleine (1/3.00 - 1/30.000 per jaar) tot kleine kans is op overstroming (1/300 tot 1/3.000 per jaar). Het aspect overstroming is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Hitte
Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat het in de huidige situatie in het plangebied warmer is dan in de omgeving. Het plangebied is thans nagenoeg geheel verhard. Door het verwijderen van bebouwing en verharding kan hittestress verder afnemen. Door het toevoegen van groen en de nabijheid van water zal naar verwachting de hittestress in het plangebied geen belemmering vormen.

Droogte
Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt af: er komt meer groen en halfverharding (o.a. de parkeerplaatsen) in het plangebied. Hierdoor nemen de mogelijkheden tot infiltratie toe. Vanwege de ligging en de herontwikkeling wordt verwacht dat droogte geen risico's oplevert voor het plangebied.

Bodemdaling
Daarnaast speelt in dit gebied bodemdaling van de veenbodem een rol. De venige bodem kent een autonome zakking van circa 10 mm/jaar, wat extra kan toenemen bij zware belasting van de bodem door bouwrijp maken en berijden. Dit heeft de aandacht en waar mogelijk zal er dan ook gewerkt worden met lichtgewicht ophoog materialen.

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

3.2.3 Gebiedsprofiel

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit de in subparagraaf 3.2.1 lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er ook 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 het gebiedsprofiel 'Bentwoud, Rottemeren en Zuidplas'. 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:

Droogmakerij als herkenbare eenheid
Een aantal droogmakerijen zijn in het verleden getransformeerd, bijvoorbeeld tot recreatiebos. En er zijn ook nog grote transformaties gaande zoals de ontwikkeling van het Bentwoud en recreatie- en waterbergingsgebied Eendragtspolder. Hier is het oorspronkelijke droogmakerijenlandschap niet of nauwelijks meer herkenbaar en is een nieuw landschap ontstaan met nieuwe kwaliteiten (zie ook de betreffende legenda eenheden in de kaart vrijetijdslandschap). Transformaties vragen om een apart kwaliteitskader en integraal plan, waarbij de droogmakerij als eenheid in beschouwing wordt genomen. Onderhavig plan maakt onderdeel uit van de het bestaand stedelijk gebied van Benthuizen. Dit is een reeds getransformeerd gebied waarop het voorliggende plan aansluit.

Kwaliteit in dorpsgebied
Het plangebied maakt onderdeel uit van de historische kern. Behoud en versterking van de karakteristieke structuur van het historische centrum. Ontwikkelingen houden rekening met de schaal en maat en passen bij de aanwezige bebouwing, zonder historiserend te zijn. Door qua uiterlijk van de woningtypen en dichtheid aan te sluiten op het dorp wordt rekening gehouden met de karakteristieken van Benthuizen. Met de realisatie van de voorliggende ontwikkeling wordt een integraal plan gerealiseerd die past bij het dorpse karakter.

De molen bij Benthuizen, is een oriëntatiepunt in het landschap en is mede bepalend voor de identiteit en het karakter van het dorp. Ze geeft vorm aan het dorpssilhouet. Herkenningspunten als deze molen zijn ook van belang voor de oriëntatie voor de gebruikers van de netwerken voor wandelen, fietsen en varen. Rond molens geldt een zone van 400 meter waar bebouwing en beplanting aan regelgeving onderworpen is om de vrije windvang voor de molen te garanderen. De bouwhoogte van de woningen en de beplanting beïnvloeden de vrije windvang van de molen niet.

Linten blijven linten
Het plangebied ligt aan een polderlint. Door de realisatie van drie appartementenvilla's in twee bouwlagen met een kap aan de Ringvaart wordt aangesloten op de karakteristieken en bebouwing van dat lint. Op deze manier wordt de relatie met het lint versterkt.

Conclusie
Er kan geconcludeerd worden dat er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De gemeenten in de Rijnstreek, waaronder de gemeente Alphen aan den Rijn, zijn vanaf 2011 aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. De Regionale Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. Deze structuurvisie heeft geen formele juridische status maar is zelfbindend richting alle 15 gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van structuurvisies en bestemmingsplannen. Daarnaast biedt het een kader bij toetsing van en inbreng voor provinciale en nationale ruimtelijke plannen zoals de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiele herziening.

De regionale structuurvisie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;
- groen-blauwe kwaliteit staat centraal
- de Bollenstreek, Veenweide en de Plassen blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek
Het voorliggende bestemmingsplan levert een bijdrage aan de uitwerking van de kernbeslissing 'Holland Rijnland is een top woonregio'. Er dienen netto 30.000 woningen gebouwd te worden in de regio Holland Rijnland om te voorzien in de regionale behoefte. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op de kernbeslissing 'Concentratie van stedelijke ontwikkeling'. De ontwikkeling sluit aan op de kern van Benthuizen en de omliggende woningen. Tevens wordt de groen-blauwe structuur niet uit het oog verloren.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland.

3.3.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

Het is dringen op de woningmarkt in Holland Rijnland. Net als in andere delen van Nederland stapelen de vraagstukken zich op. De tekorten zijn groot, met name in het betaalbare koop-, sociale huur- en middeldure huursegment. De koopprijzen zijn hard gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn langer, waarbij een grote diversiteit aan doelgroepen met smart wacht op een geschikte woning. Om die redenen is in juli 2023 de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld: Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023. Dit document vervangt de vorige woonagenda uit 2017.

Met de nieuwe regionale woonagenda willen de gemeenten het wonen in de regio versterken. Dat gebeurt door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en door keuzes te maken die de kwaliteit van wonen in de regio versterken. Er worden specifieke opgaven geagendeerd, zoals hetouwen van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Een nieuwe regionale woonagenda helpt de gemeenten door het geven van kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven.

Sinds de woonagenda uit 2017 zijn goede stappen gezet in de woningproductie. In de periode van 2015 tot 2020 zijn 14.384 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (inclusief sloop). De provinciale Woningbehoefteraming uit 2021 valt echter aanzienlijk hoger uit dan de laatste raming uit 2019. Dit betekent dat verder versneld dient te worden. De woningbehoefte komt uit op 30.500 nieuwe woningen vergeleken met 22.800 in de vorige prognose. Voor de periode 2021-2030 zijn er plannen voor circa 36.500 woningen (direct uitvoerbaar, passende kansen en plannen op basis van afspraken). Rekening houdend met planuitval en -vertraging (30%), is de ruimte om plannen te programmeren 39.650 woningen. Daarbij wordt de woningbouwopgave als vertrekpunt van de programmering gezien en nadrukkelijk niet als contingent. Het is een richtsnoer voor het ontwikkelen en realiseren van plannen, met focus op de juiste kwaliteiten en de juiste locaties.

Uit het woningmarktonderzoek komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. Het wordt van belang geacht om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Naast een groeiende behoefte aan sociale huur wordt een tekort aan woningen voor middeninkomens gesignaleerd.

Planspecifiek
Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van in totaal maximaal 40 woningen, in verschillende segmenten van sociale en middendure huur en koop. Daarmee levert het voorliggende plan over de gehele linie een bijdrage aan de behoefte aan woningen in de regio. Bovendien past het initiatief in de regionale afspraak om minimaal 25% van het nieuwbouwprogramma als sociale huur te realiseren.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft op 27 januari 2022 de omgevingsvisie "Groene gemeente met Lef!" vastgesteld. 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 richtinggevende 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. De 5 ontwikkelrichtingen luiden als volgt:

a. Duurzaam ondernemen
b. Landschappelijke verstedelijking
c. Waardevol buitengebied
d. Samen sterker
e. Gezonde vergroening

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
De ontwikkeling maakt maximaal 40 woningen mogelijk die liggen in de bestaande kern van Benthuizen. In de omgevingsvisie wordt voor Benthuizen als uitgangspunt voor wonen aangegeven dat er in een mate en een schaal die bij het dorp past gebouwd dient te worden. In de omgevingsvisie wordt daarnaast aangegeven dat in wordt gezet op kwaliteitsverbetering van bestaande wijken en dorpen. Daarnaast wordt er ingezet op voldoende bereikbare woningen voor jong, oud en kwetsbaren. Het voorliggende plan zorgt voor een kwaliteitsverbetering door de transformatie van de bedrijfslocatie en het realiseren van een divers aanbod van woningen die bereikbaar zijn voor meerdere doelgroepen. Onderhavig initiatief voorziet in een breed scala aan woningen, zowel appartementen, rijwoningen als een tweekapper, voor verschillende doelgroepen.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn.

3.4.2 Gebiedsvisie Benthuizen

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 28 maart 2019 voor alle 7 dorpen van de gemeente een visie vastgesteld. In deze visies is per dorp een beschrijving gemaakt van de huidige stand van zaken op sociaal en fysiek gebied en hoe de gemeente denkt dat het dorp er over 10 jaar uitziet. De gebiedsvisies worden gebruikt om een nieuw ruimtelijk kader voor de dorpen op te stellen. Daarnaast worden ze gebruikt

als onderdeel voor de nog op te stellen omgevingsvisie en is concrete informatie hiervan opgenomen in de wijkplannen voor de dorpen.

Gebiedsvisie Benthuizen
De gebiedsvisie beschrijft de huidige stand van zaken van het dorp op het gebied van ruimte, sociale samenhang en veiligheid, en de belangrijkste ontwikkelingen voor de komende 5 tot 10 jaar. Benthuizen is onderdeel van de groene en landelijke schil om Alphen-stad met een dorps en landelijk karakter. Benthuizen laat zich karakteriseren als een authentiek dorp. Belangrijk is dat de dorpse sfeer behouden blijft. De nieuwbouw van Benthuizen trekt veel mensen van buitenaf.

Ten zuiden van het plangebied ligt hier het grote natuur- en recreatiepark Bentwoud dat beheerd wordt door Staatsbosbeheer.

Het motto voor Benthuizen luidt als volgt: *'Benthuizen is een dorp met een sterke sociale samenhang en een actief verenigingsleven, mede door het religieuze karakter van het dorp. De (maatschappelijke) voorzieningen zijn op peil, er zijn voldoende woningen voor alle doelgroepen en het dorp is verbonden met het natuur- en recreatiegebied Bentwoud".*

Planspecifiek
Benthuizen heeft vanwege haar ligging weinig ruimtelijke en functionele relaties met de andere kernen van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het versterken van de identiteit van het dorp is een belangrijk uitgangspunt, zodat Benthuizen geen ‘buurt’ van een grotere gemeente wordt en zijn eigen karakteristieken behoudt. Hierbij ligt, naast de wat grotere plannen zoals 'Bentwijck', de nadruk op initiatieven binnen de bestaande dorpskern. Er bestaat een lokale woningbehoefte van ca. 20 woningen per jaar. De ontwikkeling Bentwijck voorziet in circa 200 woningen. Deze ontwikkeling voorziet in een grotere woningbehoefte dan enkel de lokale woningbehoefte van Benthuizen. Deze ontwikkeling is de laatste uitleglocatie binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. Het voorliggende plan maakt woningen mogelijk binnen de bestaande dorpskern en faciliteert in de woningbehoefte van circa 2 jaar. Tevens wordt er voorzien in een divers programma dat bijdraagt aan een evenwichtige woningvoorraad, zowel koop als (sociale)huur.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling van maximaal 40 woningen in lijn is met de Gebiedsvisie Benthuizen.

3.4.3 Woonvisie 2021-2025

In de Woonvisie 2021-2025 (2021) is de visie van de gemeente Alphen aan den Rijn op het wonen voor de periode tot en met 2025 vastgelegd. Sinds het vaststellen van de vorige woonvisie in 2016 is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen en is veel regelgeving veranderd. In november 2022 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn een addendum vastgesteld bij de woonvisie, waarin een nieuwe verdeling ten aanzien van sociale huurwoningen en middenhuur woningen is opgenomen.

Met de woonvisie wordt aansluiting gezocht bij de omgevingsvisie "Een groene gemeente met lef". In deze woonvisie geeft de gemeente aan hoe zij zich op het gebied van wonen door willen ontwikkelen tot een knooppunt van landschap en stad met vitale kernen. Deze uitdagingen pakken zij aan door te innoveren, experimenteren en te vernieuwen. Oftewel, met 'Lef' werken aan een toekomstbestendige woonomgeving.

De woonvisie is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie. De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie worden op het thema wonen nader uitgewerkt. Vier thema's vormen de speerpunten van de Woonvisie, te weten:

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
De realisatie van maximaal 40 woningen sluit aan op de woningbehoefte in Benthuizen. Door het toevoegen van appartementen, aaneengebouwde woningen en twee-onder-een kap woningen wordt een bijdrage geleverd aan het woningaanbod voor verschillende doelgroepen, zoals doorstromers en starters. Daarbij is de doelgroepenverordening van belang.

In het voorliggende geval wordt uitgegaan van de met de gemeente Alphen aan den Rijn gemaakte afspraken die ook in een anterieure overeenkomst zijn vastgelegd. Gelet op de lange voorgeschiedenis zijn die afspraken gebaseerd op het woonbeleid zoals dat gold tot 2022. In de Anterieure overeenkomst is vastgelegd dat het aantal sociale huurwoningen in principe tenminste 25% van het totaal aantal te realiseren woningen (40 woningen) bedraagt en het aantal middendure woningen minimaal 10% van het aantal woningen dat in het Exploitatiegebied (bestaande uit 27 tot 30 woningen) ontwikkeld en gerealiseerd zal worden. Dit komt neer op:

- 25% sociale huur: 10 appartementen (hierin wordt voorzien door GB Vastgoed)
- 10% middelduur (koop/huur): 3 loftwoningen (berekend over 27-30 woningen van ASB B.V.)

Hiermee wordt voldaan aan de met de gemeente gemaakte afspraken en is het initiatief passend binnen de ambities van het gemeentelijke woonbeleid.

3.4.4 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 grotendeels onderdeel uit van deelgebied 2B 'dorps woongebied'. In de dorpse uitbreidingen worden korte rijen afgewisseld met tweekappers en vrijstaande woningen met een sobere baksteenarchitectuur langs overwegend groene straten. Deze gemengde woongebieden hebben een planmatige opzet met zowel herhaalde woningtypes als individuele woningen in clusters van bescheiden omvang. De woningen variëren in opbouw en hebben veelal één of twee lagen met kap of plat dak.

Waarde
De waarde van het dorps woongebied wordt gekenmerkt door het rustige beeld van de straten met groen van de bomen en voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig en bij de vroegste en recentste inbreidingen zorgvuldig.

Uitgangspunten
Het dorps woongebied beschikt over een regulier welstandsniveau. Het beleid richt zich op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het zicht vanuit de doorgaande wegen en omringende gebieden. Het handhaven van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit is de basis voor de welstandsbeoordeling.

Criteria
In de welstandsnota zijn criteria opgesteld omtrent de ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur, welke de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen.

Daarnaast maakt de rand van het plangebied aan de Dorpsstraat onderdeel uit van deelgebied 2a 'dorpslinten'. Dorpslinten worden over het algemeen gekenmerkt door kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Benthuizen heeft een typisch lintvormige dorpskern. Het stenige karakter loopt langzaam over in een meer groene uitstraling met ruime kavels en voortuinen, met name aan de noordzijde van het lint. De meeste gebouwen zijn in gebruik als woning. Bijzondere elementen in het lint zijn de kerken en het voormalige raadhuis met kloeke bouwmassa en geoxideerd koperen dak.

Waarde
De linten vormen in de regel de entree en ruggengraat van de dorpen. Ze zijn gezichtsbepalend vanaf het land en deels ook vanaf het water. 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. Diverse panden en objecten, waaronder voormalige boerderijen, zijn cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

Uitgangspunten
De dorpslinten zijn gebieden met een bijzonder welstandsniveau. 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. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Criteria
In de welstandsnota zijn criteria opgesteld omtrent de ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur, welke de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen.

Conclusie
Met de uitwerking van het plan worden de hierboven genoemde waarden, uitgangspunten en criteria in acht genomen.

4 Omgevingsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In dit hoofdstuk worde de relevante omgevingsaspecten aan de orde gesteld.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Beleidskader

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is. Globaal zijn er 3 soorten m.e.r.

1. Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
    a. Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)m.e.r. noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)m.e.r. noodzakelijk is. Dit zijn de activiteiten die genoemd zijn in kolom 1 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Voor een activiteiten uit Bijlage D geldt de plan-m.e.r. plicht direct als ze groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2. Als ze kleiner is dan die drempelwaarden, wordt de plan-m.e.r. plicht bepaald door de vormvrije m.e.r.-beoordeling.
    b. De activiteiten in het bestemmingsplan leiden tot mogelijk significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een plan-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 3 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

2. Een project- of besluit-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
    a. De activiteit genoemd is in Bijlage C van het Besluit m.e.r.
    b. De initiatiefnemer of het bevoegd gezag besloten hebben dat voor een activiteit uit Bijlage D van het Besluit m.e.r. een milieueffectrapport opgesteld wordt, c.q. moet worden.

Bij een project- of besluit-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage C of D va het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan dat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een bedrijf (met aanzienlijke milieugevolgen).

3. Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het Besluit m.e.r.

Indien de activiteit groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient de in de wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure beschreven te worden.
Indien de activiteit kleiner is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient beoordeeld te worden of de in de Wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure al dan niet nodig is. Dit noemt men vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage 4 van het Besluit m.e.r.

4.1.2 Onderzoek en conclusie

De aangevraagde activiteit komt voor in onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport, namelijk onder D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Er wordt echter niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van maximaal 40 woningen. Er is geen sprake van cumulatie omdat dit een opzichzelfstaand plan is en er in de directe omgeving geen andere plannen in uitvoering zijn.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moet het bevoegd gezag, ook voor activiteiten die beneden de m.e.r-beoordelingsdrempel liggen, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en of al dan niet een MER opgesteld dient te worden. Dit dient te gebeuren aan de hand van de criteria genoemd in bijlage III bij de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2011/92/EU en 2014/52/EU).

Conclusie
Gelet op het voorgaande kan worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

De kenmerken van het project worden in hoofdstuk 2 beschreven. Gezien de aard en omvang van het project zullen de effecten op de omgeving beperkt zijn. Deze effecten hebben met name te maken met het verkeer en de emissies die daardoor veroorzaakt worden. Deze effecten zullen echter ook beperkt zijn.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Op basis van de nu beschikbare gegevens en onderzoeken dient geconcludeerd te worden er geen sprake is van een ontwikkeling die geen forse invloed heeft op het milieu. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling: deze is toegevoegd als bijlagen bij toelichting, bijlage 1a.
Het bevoegd gezag heeft op grond van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling besloten dat bij de voorbereiding van het onderhavige plan geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Het M.e.r. beoordelingsbesluit De Ringvaart, Benthuizen is als bijlagen bij toelichting, bijlage 1b toegevoegd.

4.2 Geluid

4.2.1 Beleidskader

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 (woonwagenstandplaatsen, 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: wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

4.2.2 Onderzoek en conclusie

Wegverkeerlawaai
De locatie is omgeven door 30 km/u-wegen. Derhalve is er in het kader van de Wgh geen onderzoeksplicht voor een akoestisch onderzoek. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het gewenst om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Derhalve is er een onderzoek verricht voor wegverkeer (4 april 2022, Geluid Plus adviseurs, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

In het onderhavige initiatief zijn woningen gesitueerd aan de Dorpsstraat. Deze weg heeft een toegestane snelheid van 30 km/uur en heeft hiermee geen wettelijke geluidzone. Conform opgave van de Omgevingsdienst is de Dorpsstraat een redelijk drukke weg (circa 1.500 mvt/etmaal) en dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting afkomstig van deze weg beoordeeld te worden.

De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Dorpsstraat bedraagt 59 dB (excl. aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh) ter plaatse van het Appartementengebouw Sociaal 1 (gesitueerd aan de Dorpsstraat) en 58 dB ter plaatse van de 2-onder-1-kapwoningen;

De geluidbelasting ter plaatse van de zuidgevel van het Appartementengebouw Sociaal 1 en de 2-onder-1-kapwoningen kan als 'matig' kan worden geclassificeerd. Ter plaatse van de zijgevels is de geluidbelasting 'redelijk'. Ter plaatse van de noordgevel van beide panden is de geluidbelasting 'goed', en beschikken de panden over een geluidluwe gevel (< 50 dB). Ter plaatse van de overige panden is de geluidbelasting lager dan 50 dB en kan de geluidbelasting als “goed” beoordeeld worden;

In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt geadviseerd om voor de 2-onder-1- kapwoningen en het Appartementengebouw Sociaal 1 (gesitueerd aan de Dorpsstraat) een onderzoek naar de gevelwering uit te voeren. De geluidbelastingen bedragen ten hoogste respectievelijk 58 en 59 dB ter plaatse van de 2-onder-1-kapwoningen en het Appartementengebouw Sociaal 1.

De Dorpsstraat is een 30 km/uur weg, waardoor er geen hogere waarden kunnen worden aangevraagd. In de nadere uitwerking van het plan zal stil worden gestaan bij de geluidwering van de gevels waar de geluidbelastingen optreden. In dit kader is er in de planregels tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
Geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in dit plan.

Spoorweglawaai
Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een spoorlijn. Een akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai
De planlocatie ligt niet binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek naar industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering mits er in de verder planuitwerking afdoende geluidwering wordt gerealiseerd voor de gevels aan de Dorpsstraat waar geluidbelastingen van ten hoogste 58 en 59 dB optreden.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleidskader

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt 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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' 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 woningen 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 PM2,5. De grenswaarde voor PM2,5 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 PM2,5 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.

4.3.2 Onderzoek en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 40 woningen gerealiseerd. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 woningen met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) nabij het plangebied zijn als volgt:

Fijnstof en stikstofdioxide	Achtergrondconcentratie	Grenswaarde
PM_{10}	16 µg/m³	40 µg/m³
$PM_{2,5}$	9 µg/m³	25 µg/m³
NO_2	14 µg/m³	40 µg/m³

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Conclusie
Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat de ontwikkeling van maximaal 40 woningen een NIBM-project is, waardoor het aspect luchtkwaliteit niet getoetst hoeft te worden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen veroorzaakt voor de boogde ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Beleidskader

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 bijvoorbeeld: 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.

4.4.2 Onderzoek en conclusie

Woningen worden gezien als een gevoelige bestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat ter plaatse van gevoelige bestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is bepaald of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies zoals bedrijven en woningen aanwezig. Daarnaast ligt het plangebied aan de lintbebouwing van de Dorpsstraat. Daarmee kan gesteld worden dat de planlocatie in een gebied ligt met het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden worden hierdoor verlaagd met één afstandstap.

Het plangebied wordt aan de oost- en westzijde begrensd door woningen. In de noordwestelijke punt grenst het plangebied aan een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan van categorie 1 en 2, waarbij een maximale richtafstand van 0 meter (in het geval van categorie 1) en 10 meter (in het geval van categorie 2) hoort in 'gemengd gebied'. Aan de richtafstand van 10 meter kan niet voldaan worden aan de rand van het plangebied. Het aangrenzende deel van het perceel met deze bedrijfsbestemming is in de huidige situatie niet geschikt voor bedrijfsmatige activiteiten en wordt ook niet op die manier gebruik. Dit deel is namelijk ingericht als tuin. Er zijn daarmee geen belemmeringen te verwachten en is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is er reeds een woning op kortere afstand gelegen ten opzichte van deze bedrijfsbestemming, deze woning is maatgevend voor de bedrijfsactiviteiten ter plaatse. De bedrijven worden niet verder beperkt in hun bedrijfsvoering door de nieuwe ontwikkeling en het gaat niet ten koste van een goed woon- en leefklimaat.

Ten westen van het plangebied is een fietsenwinkel gevestigd (Dorpsstraat 91) binnen de bestemming 'Detailhandel'. Voor detailhandelsbestemmingen wordt een richtafstand van 0 meter gehanteerd in

gemengd gebied, aan deze richtafstanden wordt voldaan. Daarnaast is aan de Dorpsstraat 77 een bouwbedrijf aanwezig waarvoor milieucategorie 3.1 geldt. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. De afstand tot de planlocatie bedraagt minimaal 38 meter.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling zorgt er voor dat een bedrijfsbestemming wordt omgezet naar wonen, waardoor ook de hinder voor de omliggende bestaande woningen zal afnemen / verdwijnen. Daarnaast ondervinden de toekomstige woningen geen hinder van de omliggende bedrijven, zoals voorgaand aangetoond. Tevens kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkelingen in dit plan.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- Niet saneren: indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.
- Saneren: indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Alphen aan den Rijn beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota Bodembeheer. Uitgangspunt is dat bij hergebruik van grond de kwaliteit moet aansluiten bij de functie ter plaatse. Nagenoeg alle grondverzet dient te worden gemeld bij het Meldpunt Bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl).

4.5.2 Onderzoek en conclusie

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Daarom is voor de planlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (30 mei 2022, Arnicon, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Verkennend bodemonderzoek
Tijdens het veldwerk is gebleken dat het bodemprofiel tot de geboorde einddiepte afwisselend bestaat uit siltig zand, zandige/siltige klei en kleiig veen. De oorspronkelijk bodem bestaat waarschijnlijk uit kleiig veen en zandige/siltige klei. De grondwaterstand is waargenomen op een diepte van 0,2 en 0,25 m-mv. Bij zintuiglijk onderzoek zijn bijmengingen met baksteen en beton waargenomen aan het opgeboorde bodemmateriaal. Ter plaatse van boring 07 is vanaf het maaiveld tot 2,5 m-mv een zwakke tot matige olie-water reactie en een zwakke tot matige huisbrandoliegeur en ter plaatse van boring 19 is in het traject 0,5-1,0 m-mv een matige olie-water reactie waargenomen. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal.

Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat ter plaatse van boring 7 een sterk verhoogd gehalte PAK en een matig verhoogd gehalte zink en lood is aangetoond. Teven blijkt ter plaatse van de boringen 11, 16 en 18 sterk verhoogde gehalten aan lood, zink en koper zijn gemeten. De sterk verhoogde gehalten aan zware metalen zijn aangetoond in de kleiige veenlagen, vanaf het maaiveld tot maximaal 2,0 m-mv. Ook is in de bovengrond bij boring 02 een matig verhoogd gehalte lood en zink aangetoond. In de kleiige veenlaag met bijmengingen aan baksteen, matige olie-water reactie en een matige oliegeur zijn sterk verhoogde gehalten aan PAK, matig verhoogde gehalten aan zink en lood en licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PCB gemeten. Voor het overige zijn verspreid over de locatie licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten aan PFOS (som) voldoen aan de Landelijke Achtergrondwaarden van december 2021. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en xylenen gemeten.

Asbestonderzoek
Tijdens de maaiveldinspectie is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in de onverharde toplaag. In het uitgegraven bodemmateriaal uit de inspectiegaten is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de onderzochte mengmonsters is geen asbest aangetoond.

Verontreinigingssituatie
De gemeten sterk verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK zijn aangetoond in zowel de zintuiglijk schone als baksteen- en betonhoudende veenlagen. De verontreiniging bevindt zich vanaf het maaiveld tot ten minste 2,0 m-mv. De omvang van de sterke verontreinigde grond is nog niet bepaald, maar bedraagt in ieder geval meer dan 25 m^3. Op de locatie is daarom sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Een bodemverontreiniging die geheel of grotendeels is veroorzaakt voor 1987 wordt in het kader van de Wet bodembescherming beschouwd als 'historisch'. Voor een historisch geval wordt de saneringsnoodzaak beoordeeld aan de hand van het volumecriterium.

Conclusie
Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen sterke verontreinigingen met zware metalen en PAK. Deze verontreiniging geeft aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek en het nemen van saneringsmaatregelen.

Op basis van de resultaten van het verkennend asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de verdenking van bodemverontreiniging met asbest onterecht is. De hoeveelheid sterk met zware metalen en PAK verontreinigde grond is nog niet goed te bepalen, maar bedraagt in ieder geval meer dan 25 m3. Op basis hiervan is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming.

Bij grondwerkzaamheden is volgens de CROW 400 op basis van het gemeten sterk verhoogde loodgehalte veiligheidsklasse Rood, Niet Vluchtig van toepassing. Het vaststellen van de definitieve veiligheidsklasse dient te geschieden door een HVK’er.

Er wordt dan ook aanbevolen om de omvang van de aangetoonde matig tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de boven- en ondergrond nader te onderzoeken. Deze geven op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) in principe aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek en/of het

treffen van saneringsmaatregelen. Bij herinrichting van de locatie zullen saneringsmaatregelen nodig zijn. Afhankelijk van de aard van de herinrichting kan het voorafgaand aan het opstellen van een saneringsplan nodig zijn een nader onderzoek uit te voeren.

Aanvullend bodemonderzoek
Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek van 30 mei 2022 is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd door Arnicon (d.d. 16 september 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4).

Rondom boring 7 is over een oppervlak van maximaal 135 m^2 de bodemlaag van maaiveld tot circa 0,55 m-mv sterk verontreinigd met PAK. In totaal bedraagt de omvang van de sterk verontreinigde grond naar schatting 70 m^3. Op basis van deze inschatting is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Rondom boring 2 is over een oppervlakte van circa 355 m^2 de bodemlaag van 0,5 tot circa 1 m-mv sterk verontreinigd met lood en zink. In totaal bedraagt de omvang van de sterk verontreinigde grond naar schatting 355 m^3. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De grens van de grondverontreiniging onder de opstallen is nog niet nauwkeurig bepaald. Rondom boring 11, 16 en 18 is over een oppervlak van circa 190 m^2 de bodemlaag van maaiveld tot 2,5 m-mv sterk verontreinigd met lood en zink. In totaal bedraagt de omvang van de sterk verontreinigde grond naar schatting 475 m^3. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit een risicoberekening blijkt dat de bodemverontreiniging niet met spoed hoeft te worden gesaneerd.

In verband met de herontwikkeling zal er sprake zijn van afvoer van (sterk verontreinigde) grond. Om de herontwikkeling in goede banen te leiden dient een op maat gesneden saneringsplan opgesteld te worden. In het saneringsplan worden alle beoogde werkzaamheden tegen het licht gehouden. Omdat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is het niet toegestaan om grondroerende werkzaamheden te verrichten zonder een saneringsplan op te stellen. Op basis van het saneringsplan dient het grondwerk uitgevoerd te worden door een voor de BRL 7000 erkende aannemer en begeleid te worden door een voor de BRL 6000 erkende milieukundig begeleider. Na beëindiging van de saneringswerkzaamheden dient er een evaluatie van de sanering te worden opgesteld.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Beleidskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Plaatsgebonden risico (PR)
Als 'harde' afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)
Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedgebied. Binnen dit invloedgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

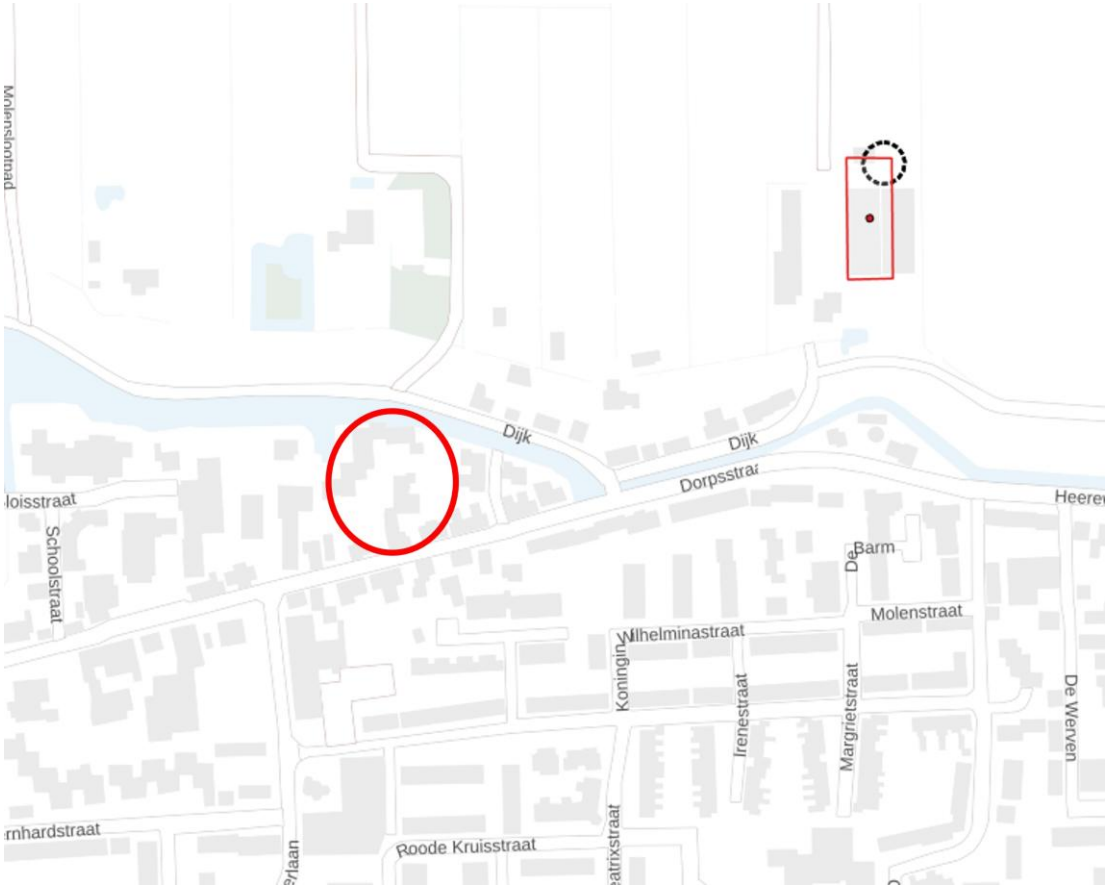
De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn
Op 1 juni 2016 is de beleidsvisie externe veiligheid Alpen aan den Rijn in werking getreden. Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen. De term "externe" veiligheid heeft betrekking op de omgeving. Het gaat dus om risico's waar personen aan blootgesteld worden zonder dat zij deel hebben aan de activiteiten die deze risico's veroorzaken.

Het hoofddoel van het beleid is het vaststellen van concrete kaders waardoor in Alphen aan den Rijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en vergunningverlening op een verantwoorde manier wordt omgegaan met externe veiligheid.

4.6.2 Onderzoek en conclusie

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied is bepaald of er risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Om dit aan te tonen is de risicokaart (Atlas leefomgeving) geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart met het plangebied in het zwart omkaderd.



Uitsnede risicokaart, plangebied rood omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen
Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied een risicovolle inrichtingen aanwezig is op circa 250 m. Gezien de ruime afstand zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen
Op een afstand van ca. 1 km ten oosten van het plangebied ligt de provinciale weg N209 gelegen (Nieuwe Hoefweg). Over deze weg worden in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd. Gezien de afstand tot deze weg levert dit geen beperkingen op voor het plangebied.

Buisleidingen
Op ruim 920 m afstand van de planlocatie is een CO2 leiding gelegen (aangegeven met 'Ocap'). Gezien deze afstand geeft deze leiding geen beperkingen voor het plangebied. Overige buisleidingen liggen op een afstand van meer dan 1,6 km. Er zijn dan ook geen beperkingen voor de ontwikkeling vanwege de ligging ten opzichte van de buisleidingen.

Conclusie
Door de afwezigheid van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en /of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied, kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Beleidskader

Om natuurwaarden in Nederland te beschermen gelden de volgende landelijke wetten: de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Indien beschermde natuurwaarden aanwezig zijn in een plangebied dient met behulp van een quickscan (combinatie van bureauonderzoek en één veldbezoek) te worden vastgesteld of het voornemen redelijkerwijs uitvoerbaar is, en:

- er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing soortbescherming Wnb);
- er mogelijk significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing aan Wnb gebiedsbescherming, ook wel voortoets genoemd);
- er wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) aangetast worden, maar ook of provinciaal compensatiebeleid met betrekking tot door de provincie aangewezen 'belangrijke weidevogelgebieden' aan de orde is.

Indien deze beschermde natuurwaarden niet worden aangetast, wordt het project conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. In dat geval dient rekening te worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht (artikel 1.11) van de Wnb. De zorgplicht bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is maatregelen te nemen die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

4.7.2 Onderzoek en conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt bebouwing gesloopt en wordt het plangebied heringericht. Om aan te tonen of de ontwikkeling mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming) en beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) heeft, is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd (14 april 2022, Milieu adviesbureau EcoReest, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5). Uit de quickscan zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Quickscan ecologie
Soortenbescherming
De sloop van de bedrijfsgebouwen, loodsen en woningen ten behoeve van het realiseren van woningen leidt mogelijk tot negatieve effecten voor beschermde soorten. Uit de quickscan komen de volgende conclusies naar voren:

- Nestplaatsen van de jaarrond beschermde vogelsoorten gierzwaluw en huismus kunnen niet worden uitgesloten, vervolgonderzoek is noodzakelijk.
- Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen eveneens algemene vogelsoorten tot broeden komen.

- Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten. Mogelijk vormt het plangebied tevens onderdeel van een vliegroute en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren, amfibieën en ongewervelden te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Om te bepalen of er nestplaatsen van gierzwaluwen, huismussen en / of vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Alleen dan kan bepaald worden of er bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Voor een aantal soorten is het voldoende als er tijdens de uitvoering rekening wordt gehouden met de eventuele aanwezigheid. Voor gierzwaluw, huismus en vleermuizen is niet met zekerheid te zeggen of nesten of verblijven aan- dan wel afwezig zijn in de bebouwing. Om dit vast te stellen is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Alleen dan kan bepaald worden of er bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Voor het nader onderzoek naar gierzwaluw wordt de methode uit het Soortinventarisatieprotocol van het Netwerk Groene Bureaus aangehouden (Netwerk Groene Bureaus, 2017). Het onderzoek naar gierzwaluw bestaat uit drie bezoeken in de periode juni - half juli.

Huismusonderzoek vindt plaats middels twee veldbezoeken in de periode april – 15 mei (conform het Kennisdocument Huismus, BIJ12 2017c). Huismussen worden gedurende de meest optimale periode van de dag geïnventariseerd; tussen één à twee uur na zonsopkomst en één à twee uur voor zonsondergang.

Leidraad voor vleermuisonderzoek is het vleermuisprotocol van 2021 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging (2021). Voor een volledig vleermuisonderzoek zijn meerdere veldbezoeken nodig in de periode half mei - september.

Afhankelijk van de resultaten wordt bepaald of maatregelen en/of een ontheffing nodig zijn.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust-of verblijfplaatsen beschadigen. Bij uitvoering van de werkzaamheden in het broedseizoen wordt geadviseerd potentiële nestlocaties vóór het broedseizoen ongeschikt te maken voor vogels. Ook kan ervoor worden gekozen de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continue door te werken, zodat vogels buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden geschikte broedgelegenheid zullen zoeken.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen De Wilck, Meijendel en Berkheide, Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, op respectievelijk 3.5, 12.8, 13.7 en 13.9 kilometer afstand. Aangezien het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebied ligt, is er geen sprake van direct negatieve effecten zoals oppervlakteverlies, versnippering en mechanische effecten. De mogelijke effecten beperken zich zodoende tot externe werking.
Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (en natuur buiten het NNN). Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (> twee kilometer), de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Stikstofdepositie
Door de voorgenomen ontwikkeling kan in de realisatie- en/of de gebruiksfase stikstofdepositie ontstaan. Emissie van stikstofoxiden ontstaat onder andere door verbranding van fossiele brandstoffen bij stook van cv-installaties, in het verkeer of door inzet van mobiele machines. Stikstofdepositie kan tot vele kilometers ver reiken en negatieve (verzurende/vermestende) effecten hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is 'De Wilck' en ligt op een afstand van ca. 3,5 km van het plangebied. Echter is 'De Wilck' niet stikstofgevoelig. De overige Natura 2000-gebieden die wel stikstofgevoelig zijn liggen op een afstand van circa 13 km of meer van het plangebied. Om met zekerheid vast te stellen dat er geen sprake is van stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd.
Uit de 'Actualisatie berekeningen stikstofdepositie herontwikkeling “De Ringvaart” t.p.v. Dorpsstraat 97, 99, 103, 105 en 107 t/m 111 te Benthuizen' (Milieu adviesbureau Eco Reest, d.d. 6 maart 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6) blijkt dat zowel in de realisatiefase, de gebruiksfase als ook de cumulatieve berekening, géén sprake is van stikstofdepositie boven de 0,00 mol N/ha/jr op (naderend) stikstof overbelaste Natura 2000-gebieden. Het maken van een verschilberekening met de bestaande situatie is dan ook niet nodig.

Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden. Daarmee is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Het plan is uitvoerbaar wat betreft stikstofdepositie.

Nader onderzoek soorten bescherming
Zoals uit de quickscan naar voren is gekomen is de locatie geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen. Om vast te stellen of uit te sluiten dat zich verblijfplaatsen of jaarrond beschermde nesten van één of meerdere soorten op de locatie bevinden is door EcoReest een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen (d.d. 27-09-2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 7).

Vleermuizen
Uit de resultaten van het vleermuisonderzoek komt naar voren dat er verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Bij de voorgenomen sloopwerkzaamheden worden deze verblijfplaatsen beschadigd, vernield en verstoord. Hiermee is sprake van een overtreding van artikel 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb. Daarnaast zijn er binnen het plangebied foeragerende of doortrekkende vleermuizen waargenomen. Gezien de lage aantallen gaat het hier niet om een essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes. Bovendien zijn in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig.

Jaarrond beschermde vogelnesten
Uit de resultaten van het nader onderzoek naar jaarrond beschermde nesten komt naar voren dat er enkel voor de Gierzwaluw nestplaatsen aanwezig zijn. Bij de voorgenomen sloopwerkzaamheden worden deze nestplaatsen weggenomen. Hiermee is er sprake van een overtreding van artikel 3.1 lid 2 van de Wnb.

Vervolg stappen (ontheffing en mitigerende en compenserende maatregelen)
Bij de voorgenomen werkzaamheden wordt een overtreding begaan op de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Voor het wegnemen of verstoren van functionele verblijfplaats van gewone dwergvleermuis en nestplaatsen van gierzwaluw, is wettelijk gezien een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Gedeputeerde Staten kan onder Artikel 3.3 lid 4 en Artikel 3.8 lid 5 een ontheffing verlenen “in het belang van de volksgezondheid, openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten”, in het geval er geen andere bevredigende oplossing is én de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort (art. 3.3) of er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan (art. 3.8).

Om een ontheffing te verkrijgen, moet bij aanvraag een mitigatieplan mee gestuurd worden waarin wordt beschreven hoe elke verblijfplaats die komt te vervallen gecompenseerd en hoe bij de uitvoer van werkzaamheden rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de beschermde soorten.
Voor verblijfplaatsen van vleermuizen geldt dat er alternatieve verblijfplaatsen moeten worden aangeboden als de huidige verblijfplaatsen worden aangetast. Ook voor nestplaatsen van gierzwaluwen geldt dat er alternatieve nestplaatsen moeten worden aangeboden als de huidige nestplaatsen worden aangetast. Deze alternatieve nest- of verblijfplaatsen moeten tijdig voor de werkzaamheden worden aangeboden, omdat er rekening gehouden moet worden met een gewenningsperiode.

De concrete uitwerking van de benodigde mitigerende en compenserende maatregelen heeft plaatsgevonden in een mitigatieplan. Doorgaans wordt in de ontheffing van de Wet natuurbescherming als voorwaarde opgenomen dat de werkzaamheden plaatsvinden onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Deze geeft, in overleg met de opdrachtgever, aan waar zich geschikte locaties bevinden voor het plaatsen van alternatieve voorzieningen. Tevens adviseert deze in eventuele maatregelen die nodig zijn voor aanvang of tijdens het project. Hierbij moet gedacht worden aan de planning van het werk, bijvoorbeeld om kwetsbare periodes te ontzien en om rekening te houden met de gewenningstijd die nodig is voor alternatieve verblijfplaatsen. Ook dienen de woningen en bebouwing voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt te worden gemaakt voor vleermuizen en gierzwaluwen. Dit mag pas na ontvangst van de ontheffing.

De daken van de woningen en de loodsen zijn in het broedseizoen tevens geschikt als broedlocatie voor diverse (niet jaarrond beschermde) vogelsoorten. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. Geadviseerd wordt om geen werkzaamheden uit te voeren binnen het broedseizoen, zodat geen sprake is overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van broedvogels. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Algemene zorgplicht
Naast de genoemde maatregelen dienen bij de voorgenomen werkzaamheden de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- Voor vleermuizen dient rekening gehouden te worden met mogelijk foeragerende of passerende individuen middels het juist toepassen van bouwverlichting óf door te werken buiten de schemerende en donkere dagdelen in de periode april t/m oktober. Voorbeelden van juiste verlichting: amber-/roodkleurige verlichting, beperkte hoogte van lichtmasten en verlichting naar beneden gericht en convergeren.
- In verband met de potentie voor algemene vogelsoorten zoals turkse tortel, kauw, merel en overige kleine zangvogels werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren, medio maart t/m medio juli. Indien de werkzaamheden opgestart en uitgevoerd worden binnen het broedseizoen dient de locatie ongeschikt gemaakt te worden alvorens de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gewerkt worden door de planlocatie vlak voorafgaand aan de werkzaamheden te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten.
- Om te voorkomen dat de rugstreeppad de bouwlocatie koloniseert gedurende het voortplantingsseizoen dienen maatregelen getroffen te worden. Zorgen dat tijdelijke poelen en plassen niet kunnen ontstaan door de locatie regelmatig af te vlakken óf een amfibieënscherm plaatsen waardoor rugstreeppadden de locatie niet kunnen bereiken óf zorg dragen dat zanderig/braakliggend terrein niet aanwezig is in de voortplantings- of migratieperiode van rugstreeppadden (begin april t/m eind juli).
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (puin, takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om dieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te laten verplaatsen naar een schuilplaats buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.
- In het kader van de Algemene Zorgplicht dient voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna.

Conclusie
Uit de resultaten van de quickscan ecologie is gebleken dat er ten aanzien van gebiedsbescherming geen directe effecten zijn op Natura 2000-gebieden en/of NNN gebieden. Tevens is uit de stikstofberekening gebleken dat er geen negatieve effecten zijn van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Daarnaast is uit de quickscan gebleken dat het plangebied geschikt is voor de aanwezigheid van beschermde soorten. Derhalve is er een nader onderzoek uitgevoerd. Het nader onderzoek was gericht op de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluw en huismussen. Dit nader onderzoek heeft aangetoond dat vleermuizen en gierzwaluw voorkomen in het plangebied en nestplaatsen hebben. Het voornemen leidt daarmee tot negatieve effecten op beschermde diersoorten en overtredingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Voordat de daadwerkelijke ontwikkeling uitgevoerd gaat worden dienen er stappen ondernomen te worden. De sanering van een woning met aangebouwde loodsen ten behoeve van het realiseren van woningen leiden, behoudens vleermuizen, gierzwaluw, huismus, algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijflocaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken, mits enkele maatregelen getroffen worden ten behoeve van rugstreeppad en passerende vleermuizen en een ontheffing verleend wordt van de Wet natuurbescherming. De ontheffing is aangevraagd bij het bevoegd gezag op basis van een mitigatieplan. Op basis van de voorgaande onderzoeken, het mitigatieplan en de aangevraagde ontheffing er geen is reden om aan te nemen dat de benodigde ontheffing, niet verkregen kan worden.

4.8 Archeologie

4.8.1 Beleidskader

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd: archeologisch erfgoed betreft onvervangbaar onderdeel van ons cultureel erfgoed. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Erfgoedwet behelzen o.a. het meewegen van archeologie in de besluiten op het gebied van de Ruimtelijke Ordening (zoals omgevingsvergunning) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen.

De Erfgoedwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning voor bodemverstorende activiteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze voorschriften kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft het eigen archeologiebeleid in 2018 opgesteld en in een paraplubestemmingsplan Archeologie (28 maart 2019) gevat. Aan de hand van de archeologische waardenkaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Wanneer een archeologisch onderzoek niet verplicht is, zijn er geen belemmeringen van archeologische aard voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wanneer een archeologisch onderzoek verplicht is, dienen verschillende stappen van onderzoek en besluitvorming gevolgd te worden. Deze stappen worden beschreven in de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg.

4.8.2 Onderzoek en conclusie

De gronden van het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor deze dubbelbestemming geldt dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en 0,5 m diep een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Met het voorliggende plan worden deze normen

overschreden. Derhalve is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (november 2022, Laagland Archeologie, zie bijlagen bij toelichting bijlage 7).

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

Op basis van het bureauonderzoek is de archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum tot Mesolithicum weinig relevant vanwege de grote diepte waarop het Pleistocene oppervlakte zich bevindt. Resten uit deze periode zullen niet of nauwelijks worden bedreigd door bodemingrepen. Door de latere ligging in een getijdengebied kan bovendien erosie opgetreden zijn. Er is een matige archeologische verwachting voor archeologische vindplaatsen uit het Neolithicum, omdat in wezen weinig bekend is over de toenmalige landschappelijke ligging van het plangebied. Vanwege de veengroei van het Hollandveen is de archeologische verwachting laag voor de perioden Bronstijd tot Romeinse tijd. Bij de ontginningen in de 10e/11e eeuw moet het dorp Benthuizen zijn ontstaan. Omdat het plangebied binnen de lintbebouwing van deze ontginningsas geldt een hoge archeologische verwachting voor archeologische vindplaatsen uit Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd.

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Op basis van het booronderzoek worden archeologische resten verwacht. Indien hier bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden, wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems). Er zijn oude cultuurlagen met archeologische indicatoren aangetroffen op een bovenland, dat een oude ontginningsas uit de Middeleeuwen representeert, die tot in de huidige tijd bewoond wordt.

Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P).1 Dit onderzoek kan worden uitgevoerd op de onbebouwde delen van het plangebied voor de sloop. In het geval ontgravingen nodig zijn tot 5,90 m -NAP, waarop met een veiligheidsmarge van 20 cm het niveau eventuele neolithische archeologische resten te verwachten zijn, kan het vanwege de veiligheid noodzakelijk zijn het onderzoek uit te voeren nadat de huidige bebouwing is gesloopt.

Dit advies is overgenomen door de bevoegde overheid, de gemeente Alphen aan den Rijn.

Conclusie
Er dient een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de oude ontginningsas. In dit deel van het plangebied wordt om die reden de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gehandhaafd. Met inachtneming hiervan vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Beleidskader

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.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

In het 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie' is het deel van het plangebied gelegen aan de dorpsstraat aangewezen als 'Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles'. Uit het raadplegen van de toelichting bij de cultuurhistorische waardenkaart van Alphen aan den Rijn blijkt dat de lintbebouwing van het ontginningsdorp Benthuizen zich van oudsher concentreert langs de Dorpsstraat. Vanaf het einde van de 19e eeuw vond verdichting plaats van het lint. In het plangebied zijn geen bouwwerken aangewezen met 'Waarde - Cultuurhistorie - Bouwwerken'.

Het lint aan de Dorpsstraat is in de toelichting als volgt omschreven:
"Lintbebouwing langs de oude hoofdas in het dorp. Deels gave historische bebouwing, bestaande uit merendeels woonhuizen uit de periode 1850-1940, kerken en het voormalige raadhuis. Het oostelijke deel van het ensemble bestaat uit een deel van de Benthuizervaart met de erlangs gelegen dijkhuizen en de beeldbepalende Molen De Haas. Het ensemble is bijzonder door de gave structuur en het vrij gave, kleinschalige bebouwingsbeeld, hier en daar onderbroken door markante accentpanden."

Het deel van het ensemble waar het plangebied is gelegen is een van de minder gave delen van het ensemble. In het plangebied is verouderde industriële bebouwing aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met en aangesloten op de karakteristieken van het lint. Zo wordt er aansluiting gezocht door de bouw van een tweekapper en 4 appartementen in een gebouw dat de karakteristieken heeft van een 2 kapper aan het lint. Dit levert een kwaliteitswinst op voor het cultuurhistorische ensemble.

Conclusie
In het 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie' is voor het gedeelte van het plangebied aan de Dorpsstraat de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles’ vanwege de lintbebouwing langs de oude hoofdas opgenomen.

De gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle objecten met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart komen binnen het plangebied echter geen cultuurhistorisch waardevolle objecten voor, waardoor onderzoek niet benodigd is. De lintbebouwing blijft gehandhaafd. In het voorliggende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles' overgenomen, met een verwijzing naar de bijgevoegde pagina van de cultuurhistorische waardenkaart.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.10 Duurzaam bouwen en klimaat

4.10.1 Beleidskader

Zowel de rijksoverheid als de gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om in 2050 vrij te zijn van fossiele brandstoffen en energie- en klimaatneutraal te zijn. In het actieprogramma 2017 – 2020 “Doorbraakplan voor een duurzaam Alphen op weg naar 2050; een groene stad met lef!” zijn de ambities nader uitgewerkt in concrete tussendoelen:

- In 2020 wekt Alphen aan de Rijn 14% van zijn energieverbruik duurzaam op (een verdubbeling ten opzichte van 2014);
- In 2020 heeft Alphen 50% meer aansluitingen met zonne-energie t.o.v. 2016;
- Vanaf 2018 is nieuwbouw aardgasloos, energieneutraal en afgestemd op de omgeving;
- Om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen streeft Alphen aan den Rijn naar een verbeterde opvang en afvoer van regenwater en het dempen van hittestress, onder andere door groene daken en groene gevels;

- Voor de transitie naar een circulaire economie streeft Alphen ernaar in 2025 50% van de grondstoffen circulair in te zetten en in bouwprojecten meer hergebruikte materialen in te zetten, waaronder circulair beton.

Sinds 1 juli 2018 de wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) in werking is getreden, worden nieuwe kleinverbruikers (zoals woningen) in principe niet meer aangesloten op het aardgasnet. Vanaf 1 januari 2021 is de scherpere energieprestatienorm van “Bijna energieneutraal gebouwd” ofwel de BENG-norm van kracht.

Alphen aan den Rijn heeft het Energieakkoord Holland Rijnland 2017 – 2025 en het convenant Regionale energiestrategie 2018 – 2025 Midden-Holland ondertekend. Beide regio’s streven naar een energieneutraal, klimaatbestendige en fossiele energie vrije regio, waarin ruimte is gereserveerd voor het opwekken van duurzame energie.

Voorts heeft de gemeente het 'Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' ondertekend. Daarin wordt het belang van klimaatadaptief bouwen benadrukt en om daarin gezamenlijk op te trekken om te leren en te versnellen. Gestreefd wordt naar minder wateroverlast, meer biodiversiteit, minder hittestress, minder langdurige droogte en minder nadelige gevolgen ervan, minder bodemdaling en minder nadelige gevolgen ervan dan er voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling van het woningbouwplan was. Vanuit de provincie zijn voorbeelden voor werkmethoden en bestekken beschikbaar.

Bij het maken van een nadere invulling voor duurzaamheid in nieuwbouwprojecten maakt de gemeente Alphen aan den Rijn gebruik van het instrument GPR Gebouw. Samenwerkingspartners van de gemeente kunnen ondersteuning vanuit de gemeente krijgen bij de toepassing van dit instrument.

Woonvisie 2021-2025
In de woonvisie wordt in thema 4 de ambitie tot verduurzaming uiteengezet. In 2050 moet Alphen aan den Rijn CO2 neutraal zijn. Om dit te bereiken wil de gemeente investeren in energiebesparing en klimaatadaptie in gebouwen, woningen en de rest van de gebouwde omgeving (straten, pleinen etc.). Ook moet de warmtevoorziening van gebouwen zelf worden verduurzaamd. Hierbij wil de gemeente bijvoorbeeld kijken naar alternatieve bronnen. Er worden vier richtingen en opgaven onderscheiden die kunnen bijdragen aan de verduurzaming. Tot slot is een uitvoeringsagenda opgesteld om deze opgaven te realiseren.

Duurzaamheidsprogramma 2021-2030
Het duurzaamheidsprogramma 2021-2030 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma is op 25 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente. De ambitie van de gemeente Alphen aan den Rijn is om in 2050 fossiele brandstofvrij en energie- en CO2-neutraal”. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn de ambities uitgewerkt:

- Gebruik of opwek van 20% hernieuwbare energie in 2030, onder andere door meer zonnepanelen;
- Energieneutrale en aardgasloze nieuwbouw;
- Het bevorderen van emissieloos vervoer;
- Het bevorderen van circulair bouwen en van het gebruik van circulaire materialen.

4.10.2 Onderzoek en conclusie

Om te voldoen aan de gemeentelijke en landelijke duurzaamheidsambities zullen de nieuwe woningen voldoen aan de BENG-normen. Er wordt minimaal aangesloten op de huidige wet- en regelgeving. De woningen worden gasloos gerealiseerd en voorzien van luchtwarmtepompen. Daarnaast zullen de woningen ook voorzien worden van een goede isolatie en er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en installaties. Initiatiefnemer is daarnaast voornemens om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor circulair bouwen. Daarbij zal gekeken worden naar de mogelijkheden voor het hergebruiken van het puin dat vrijkomt bij de sloop om te verwerken tot puinverharding voor onder de weg. Ook worden de mogelijkheden van het toepassen van 50% betongranulaat en zal al het hout dat toegepast wordt FSC 70% gecertificeerd zijn. Verder dient vermeld te worden dat er met het voorgenomen initiatief sprake is van een aanzienlijke afname aan verhard oppervlak. Het plangebied wordt meer groen ingericht, met een groene

binnenruimte met ook bomen en met tuinen bij de woningen. dat heeft een positief effect op het tegengaan van hittestress.
Gesteld kan worden dat er voldoende aandacht is voor duurzaam bouwen en klimaat. Overigens worden de genoemde ambities verder uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning.

4.11 Waterparagraaf

4.11.1 Beleidskader

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

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

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem of in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland
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 Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.
Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels
Op grond van de Waterwet is 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 uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. Bij nieuwbouw wordt gekozen voor aanleg van gescheiden stelsels voor hemel- en afvalwater.
Voor de afvoer van het hemelwater wordt uitgegaan van de volgende voorkeursvolgorde:

1. Hemelwater vasthouden voor benutting;
2. (in-)filtratie van afstomend hemelwater;
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
4. afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het Watertaken Programma, waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Gemeentelijk beleid
Het gemeentelijk beleid betreffende de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater staat in het 'Gemeentelijk Watertaken Programma 2021-2024', dat in december 2020 door de raad is vastgesteld. Dit GRP bevat de uitgangspunten voor aanleg en instandhouding van gemeentelijke riolering in brede zin, dus ook voorzieningen voor hemelwater en grondwater.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft het 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen' ondertekend. Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat creatief wordt bekeken hoe invulling kan worden gegeven aan de doelstellingen van het convenant.

4.11.2 Watertoets

Waterkeringen
Uit het raadplegen van de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat aan de noord- en zuidzijde van het plangebied een regionale waterkering aanwezig is. Ter bescherming van deze waterkering wordt in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen conform de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland. Tevens heeft er afstemming plaatsgevonden met het hoogheemraadschap van Rijnland over het bouwen binnen de beschermingszones van de waterkeringen, hierbij zijn er geen bezwaren naar voren gekomen.

Watercompensatie
Er is met het voorgenomen initiatief sprake van een afname aan verhard oppervlak. Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig versteend. Alle bestaande bebouwing en verharding zal worden gesaneerd daarvoor in de plaats wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd en nieuwe verharding aangelegd. De nieuwe verharding wordt een mix van normale verharding en halfverharding (onder andere voorzien voor de parkeerplaatsen op maaiveld). Daarnaast worden er ook tuinen aangelegd die in de huidige situatie nauwelijks aanwezig zijn in het plangebied. Bovendien wordt aan de zijde van de Ringvaart oppervlaktewater toegevoegd. Per saldo zal het verhard oppervlak in het plangebied dan ook afnemen. Er kan gesteld worden dat watercompensatie niet nodig is.

Afvoer en riolering
Voor wat betreft het afvalwater wordt zoveel als mogelijk aangesloten op de ambities van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Er wordt binnen het plangebied een rioolstelsel aangelegd die aansluit op het gemeentelijk rioleringssysteem.
Voor wat betreft het hemelwater worden vooral de mogelijkheden van een vertraagde afvoer bekeken, zowel op de woonpercelen als op de aan te leggen verkeersruimten (infiltratie, halfverhardingen). Dat levert een verantwoorde afvoer van het hemelwater op. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de Omgevingsvergunningen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 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, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' 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 locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek
Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 40 woningen mogelijk. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Het plangebied bevindt zich in een 'weinig stedelijk' gebied in de 'rest bebouwde kom'. In onderstaande tabel staat de verschillende woningtypen met bijbehorende verkeersgeneratie weergegeven.

Soort woning	Aantal woningen	CROW verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
koop, app, duur	18	7,8	140,4
Koop, huis, 2 onder 1 kap	2	8,2	16,4
Koop, huis, tussen/hoek	7	7,8	54,6
loft woning/studio's	3	6,4	19,2
sociale huur, app.	10	4,5	45
Totaal	**40**	-	**275,6**

In de huidige situatie zijn er meerdere inritten naar de bedrijven in het plangebied. In de toekomstige situatie wordt één centrale ontsluiting gerealiseerd op de Dorpsstraat en een inrit voor de 2 onder 1 kapwoning.

In totaal gaat het beoogde initiatief met ca. 276 voertuigbewegingen per etmaal gepaard.
In de huidige situatie is er eveneens sprake van een zekere verkeersgeneratie. In de huidige bedrijfsbestemming is sprake van een bouwvlak van 830 m². Van dit bouwvlak mag 75% bebouwd worden, daarmee komt het maximale bebouwingsoppervlak neer op 622,5 m². Voor een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf bedraagt het kengetal voor de verkeersgeneratie 10,9 per 100 m² bvo. De verkeersgeneratie komt hiermee neer op 67,9 verkeersbewegingen per etmaal. Daarnaast is zijn er nog twee aaneengebouwde bedrijfswoningen gelegen waarvoor een verkeersgeneratie van 8,2 geldt per woning, totaal 16,4 verkeersbewegingen per etmaal. Tevens is er nog een vrijstaande woning (Dorpsstraat 111) met een verkeersgeneratie van 8,6 per etmaal. De totale verkeersgeneratie in de bestaande situatie komt neer op afgerond 93 verkeersbewegingen per etmaal, waaronder ook vrachtverkeer.

Dit betekent dat er in de toekomstige situatie een toename is van circa 183 verkeersbewegingen per etmaal, waarbij het aandeel vrachtverkeer zal afnemen. Over de Dorpsstraat rijden gemiddeld tussen de 1.500 en 1.700 mvt/etmaal, op de Heerewegh rijden gemiddeld 1.900 tot 3.000 mvt/etmaal. Gezien deze hoeveelheid verkeer dat al reeds over deze wegen rijdt is het te verwachten dat de relatief geringe toename op te vangen is in de huidige verkeersstructuur van de Dorpsstraat en de omliggende wegen.

4.12.2 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.

Voor wat betreft het parkeren stelt de gemeente bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik eisen aan het aantal parkeerplaatsen. Daarbij worden plannen getoetst aan de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn', zoals door de raad op 24 september 2020 is vastgesteld, of de rechtsopvolger daarvan.

Planspecifiek

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn'. Het plangebied ligt in de gebieden rest bebouwde kom Boskoop en bebouwde kommen overige plaatsen. In onderstaande tabel staat het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven, waarbij rekening is gehouden met aanwezigheidspercentages. Voor woningen is de werkdagavond maatgevend (90% bewoners aanwezig en 80 % bezoekers)

GBO woning	Aantal woningen	type	P-norm	P benodigd	Aanwezigheid bewoners 90%	P bezoekers	Aanwezigheid bezoekers 80%
100 m²	2	koop, huis, 2 onder 1 kap	1,5	3,0	2,7	0,3	0,5
80 m²	18	koop, app	1,3	23,4	21,1	0,3	4,3
80 m²	7	koop, huis, tussen/hoek	1,3	9,1	8,2	0,3	1,7
60 m²	3	loft woning	1,1	3,3	3,0	0,3	0,7
40-50 m²	10	sociale huur app.	0,6	6,0	5,4	0,2	1,6
Totaal	**40**			44,8	**40,4**		**8,8**

Bron: gemeente Alphen aan den Rijn, 21-04-2023

In totaal is sprake van een parkeerbehoefte van (40,4 + 8,8 =) 49,2 parkeerplaatsen, afgerond 50 parkeerplaatsen. In totaal is er ruimte om 50 parkeerplaatsen te realiseren in het plangebied. De parkeerplaatsen worden verdeeld over een ondergrondse parkeerkelder met circa 28 plaatsen onder de drie appartementenvilla's. Daarnaast worden er 18 parkeerplaatsen in het groen van het binnenterrein gerealiseerd en aanvullend nog 4 parkeerplaatsen bij de twee-onder-een-kap woningen, zoals weergegeven op het inrichtingsplan in paragraaf 2.2.

Naast het parkeren voor auto's dient ook gekeken te worden naar het parkeren voor fietsen. Per woning of appartement wordt in de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020' een norm aangehouden van 1 fietsparkeerplek per 25 m² GBO. Per grondgebonden woning wordt een berging voorzien waar fietsen geparkeerd kunnen worden. Bij de sociale huurappartementen worden ook bergingen voorzien waar fietsen geparkeerd kunnen worden en in de parkeerkelder wordt ook ruimte ingericht voor het parkeren van fietsen van de drie appartementenvilla's.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling. De aanleg van voldoende parkeerplaatsen is ook geborgd in de planregels van dit bestemmingsplan.

5 Juridische Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen, inhoud en oppervlakte die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

Bestemmingsregels

De volgende (dubbel)bestemmingen komen voor in dit bestemmingsplan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De beoogde verkeersontsluiting is voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook het perceelsgedeelte van de beoogde ondergrondse afvalcontainers en enkele 'reststroken' aan de Dorpsstraat zijn voorzien van deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn wegen en straten, met een functie voor verkeer en verblijf toegestaan. Daarnaast zijn tevens wandel- en fietspaden, groen, water en speelvoorzieningen toegestaan.

Tussenuitspraak in beroepszaak

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 2 juli 2026 is de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld het vaststellingsbesluit aan te passen. De Afdeling constateerde in de tussenuitspraak dat het realiseren en behoud van groen onvoldoende publiekrechtelijk geborgd was. Aan de hand van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in artikel 3 Verkeer – Verblijfsgebied is dit hersteld.

Water

Een zone van de Ringvaart en een bestaande insteekhaven zijn voorzien van de bestemming 'Water'. De betreffende gronden zijn bestemd voor water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen (duikers, bruggen, kades en taluds) en ook voor groenvoorzieningen (zoals oevers).
Er zijn geen gebouwen toegelaten, terwijl de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 meter.

Wonen

De beoogde woningen en de omliggende gronden zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen’, welke tevens bestemd zijn voor tuinen en erven, (ontsluitings)paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen en water. Er worden ook de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geboden.

Er zijn bouwvlakken opgenomen met de maximale goot- en bouwhoogten. De toegestane woningtypologie is weergegeven middels een specifieke bouwaanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'gestapeld'. Het maximaal aantal woningen per bouwvlak is op de verbeelding aangeduid. Hierbij is in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat het aantal sociale huurwoningen minimaal 25% van het totale aantal woningen in het plangebied moet bedragen. Verder is ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een gebouwde parkeervoorziening toegestaan.

Tevens worden mogelijkheden geboden voor bijbehorende bouwwerken, tot een maximum oppervlakte van 50 m² per bouwperceel. Voor het blokje met bergingen is een specifieke regeling opgenomen; deze zijn voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen toegelaten.
Tot slot zijn met het oog op het borgen van een goed geluidniveau in verblijfsruimten en ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten, voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

Waarde - Archeologie 3
De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' heeft betrekking op gebieden met aanwezige archeologische waarden of verwachtingswaarde. Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden. De regeling is ontleend aan het 'Parapluplan Archeologie'.

Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles
De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles' heeft betrekking op gebieden met aanwezige cultuurhistorische waarden. De dubbelbestemming is gericht op 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. De regeling is ontleend aan het 'Parapluplan Cultuurhistorie'.

Waterstaat - Waterkering
Delen van het plangebied zijn onderdeel van een waterkering, dit deel met de omliggende gronden zijn middels een dubbelbestemming beschermd. Het is niet mogelijk om bouwkundige aanpassingen dan wel graafwerkzaamheden uit te voeren zonder toestemming van de beheerder.

Algemene regels
Antidubbelregel
Deze regel wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende omgevingsvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels
In deze regel zijn de algemene bouwregels opgenomen voor de bebouwingsgrenzen voor geluidgevoelige objecten en voor ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels
In dit bestemmingsplan is een algemene gebruiksregeling opgenomen die expliciet beschrijft welk gebruik strijdig is met het gestelde in het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m' geldt dat het bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning kan verlenen voor de activiteit bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

Algemene afwijkingsregels
In dit bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregeling opgenomen die voorziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Overige regels
In de Overige regels is een bepaling opgenomen die er op toeziet dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. De regeling is overgenomen uit het Parapluplan Parkeren (2019), met een verwijzing naar de vastgestelde beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. Op dit moment is dat de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020'.

Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht
Regels, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels.

Slotregel
Deze regel geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit 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°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. In de planbegroting van de initiatiefnemer is rekening gehouden met kosten voor bodemsanering e.d.
Er is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.9a van de Wro en afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door het college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.1 Communicatie

Initiatiefnemer heeft met betrekking tot het voorliggende plan op verschillende momenten de directe omwonende geïnformeerd over het voornemen om de locatie aan de Dorpsstraat 97-111 te herontwikkelen. Het eerste moment dat er over het voorliggende plan is geïnformeerd is op een inloopavond van 9 november 2020 geweest. De eerste reactie op de avond waren overwegend positief. Er worden verschillende opmerkingen geplaatst die meer algemeen met de omgeving te maken hebben, zoals parkeren en verkeersdrukte op de Dorpsstraat. Het Dorpsoverleg is positief over het plan en geeft aan dat het voorziet in de behoeft waarom gevraagd wordt. Ze zijn positief over de toevoeging van de 25% sociale en 10% midden huur grens. De conclusie: 'Het plan is een verrijking voor het dorp'. De naastgelegen buren hebben destijds aangegeven moeite met de hoogte te hebben.

Na deze eerste inloopavond is er op 16 maart 2021 een tweede informatieavond geweest. Tijdens deze tweede informatieavond is er een gewijzigd plan gepresenteerd, de aanpassingen van het plan komen voort uit de opmerkingen van de eerste informatieavond en gesprekken met de gemeente Alphen aan de Rijn.

Vervolgens is er in april 2022 nog een informatieavond geweest om de aanpassingen naar aanleiding van de voorgaande informatieavond en overleg met de gemeente te presenteren. Het plan is aangepast omdat er samengewerkt gaat worden met een tweede ontwikkeling, hierdoor is het plan uitgebreid. In totaal heeft dit geleid tot de toevoeging van 10 starterswoningen (appartementen). Het plan is stedenbouwkundig ook akkoord bevonden door de gemeente in dit stadium. De algemene indruk van deze avond wordt als volgt beschreven: "*Algemene indruk, er blijven omwonenden moeite houden met de hoogte van de appartementen en de dichtheid van de bebouwing. Ten opzichte van het 1e plan zijn er stappen gemaakt maar volgens hen niet voldoende. Er zijn ook omwonenden die het een mooi plan vinden en zich bewust zijn dat het een verandering zal zijn maar het ook mooier wordt.*"

Op 26 september 2022 is er voor een laatste keer gesproken met enkele belanghebbende. Naar aanleiding van dit gesprek zijn er nog enkele aanpassingen aan het plan doorgevoerd. De belangrijkste aanpassing is dat de kelder onder de drie appartementen villa's volledig verdiept wordt zodat de zichtlijn naar achtergelegen gebied wordt geoptimaliseerd.

Het voorliggende plan is dus op diverse momenten op informatieavonden gepresenteerd aan de belanghebbenden in de omgeving van het plangebied. Deze zijn op deze avonden ook in staat gesteld om hun mening te geven over het plan, waar diverse personen gebruik van hebben gemaakt. Zoals hier boven is beschreven, heeft dit geleid tot diverse aanpassingen aan het plan.

7.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is (een concept van) het plan eind maart/begin april 2023 toegezonden /aangemeld bij de volgende instanties.

- Provincie Zuid Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Gasunie N.V.
- Tennet TSO B.V.
- Liander (Qirion B.V.)
- Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM)

Van deze instanties hebben Liander (Qirion B.V.), Tennet TSO B.V. en Gasunie N.V. aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Op de opmerkingen van de overige instanties wordt hieronder nader ingegaan.

Provincie Zuid-Holland
De provincie Zuid Holland heeft aangegeven dat in de plantoelichting verantwoord dient te worden waarom in het plangebied geen sprake is van functiemenging (artikel 6.10f van de omgevingsverordening). De plantoelichting is naar aanleiding hiervan op dit punt aangevuld.

Hoogheemraadschap van Rijnland
Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven geen bezwaar tegen het plan te hebben. Wel is gewezen op aspecten die bij de uitwerking en uitvoering van het plan van belang zijn.

- Werken zijn voorzien in de beschermingszone van de regionale waterkering. De funderingen moeten buiten het profiel van vrije ruimte worden geplaatst en eventuele damwanden aan de noordzijde staan in de beschermingszone van de kering. Er is geen risico voor de stabiliteit.
- Voor het werk zal grondwateronttrekking nodig zijn. Het advies is om hiermee tijdig in overleg te treden met Rijnland en voor de werkzaamheden is een watervergunning nodig.
- Gewerkt moet worden conform het convenant Duurzaam bouwen en het is belangrijk om te kijken of het mogelijk is om extra waterberging te creëren binnen het plan.

De reactie heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Ten aanzien van de geduide aspecten geldt dat de betreffende waterkeringen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze houden een vergunningplicht in waarbij advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering(en). Rijnland blijft in dat kader betrokken. Het advies voor vroegtijdig overleg vanwege de uitvoering en alsmede de noodzakelijke watervergunning zijn bekend bij initiatiefnemer. Op de aspecten duurzaam bouwen en waterberging is in de plantoelichting ingegaan.

Veiligheidsregio Hollands Midden
De Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) heeft gevraagd om inzicht te krijgen in de maatvoering (breedte en draaicirkels) van de toekomstige openbare ruimte. Dit vanwege de bereikbaarheid voor brandweervoertuigen. Gebleken is dat de maatvoering van het (voorlopige) inrichtingsplan voldoet. Die beoogde inrichting is te realiseren in de bestemming ‘Verkeer-verblijfsgebied’ en heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft conform de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht) met ingang van donderdag 7 september 2023 tot en met woensdag 18 oktober 2023 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan, met overige relevante stukken, is in deze periode digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan -mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier- een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ontvangen. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen Dorpsstraat 97-111 Benthuizen' zijn deze reacties samengevat en beantwoord, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 9. In de 'Nota van wijzigingen' (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 10) is aangegeven tot welke aanpassingen de zienswijzen hebben geleid en zijn de ambtshalve aanpassingen verwoord.

7.4 Tussenuitspraak

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 1 juli 2026 een tussenuitspraak gedaan (02404733/1/R3). Daarin is de gemeenteraad opgedragen door middel van een herstelbesluit de regels met betrekking tot groen aan te vullen. De aanpassingen zijn in de Nota aanpassingen bestemmingsplan Dorpsstraat 97-11, Benthuizen opgenomen.