

# TAM-omgevingsplan

## Westeinde 39 Hazerswoude-Dorp

Gemeente Alphen aan den Rijn



## Colofon

### Gegevens over het project:

Planstatus:	concept
Plan identificatie:	NL.IMRO.0484.HDwesteinde39-ON01
Datum:	1 september 2025
Kenmerk Buro SRO:	SR240142
Contactpersoon Buro SRO:	Dhr. J.J. van Nuland   Dhr. J. Brem

### Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Jacobs Advies & Makelaardij B.V.
----------------	----------------------------------

### Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	<a href="mailto:utrecht@buro-sro.nl">utrecht@buro-sro.nl</a>
Internet:	<a href="http://www.burosro.nl">www.burosro.nl</a>



## Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging plangebied.....	6
1.3 Toetsing aan omgevingsplan .....	8
1.4 Leeswijzer .....	9
2 Planbeschrijving .....	10
2.1 Huidige situatie.....	10
2.2 Toekomstige situatie .....	10
3 Beleidskaders .....	12
3.1 Rijksbeleid .....	12
3.2 Provinciaal beleid .....	13
3.3 Regionaal beleid .....	18
3.4 Gemeentelijk beleid .....	19
4 Onderzoek .....	20
4.1 Welstand .....	20
4.2 Verkeer en parkeren.....	20
4.3 Duurzaamheid en gezondheid.....	21
4.4 Geluid .....	22
4.5 Activiteiten en milieuzonering.....	22
4.6 Geur.....	23
4.7 Luchtkwaliteit .....	24
4.8 Spuitzones .....	25
4.9 Cultuurhistorie en archeologie .....	25
4.10 Bodem .....	27
4.11 Omgevingsveiligheid.....	27
4.12 Natuur .....	30
4.13 Water.....	32
4.14 M.e.r.-beoordeling .....	34
5 Juridische aspecten .....	36
5.1 Algemeen.....	36



5.2 Verbeelding .....	36
5.3 Planregels .....	36
5.4 Toelichting op functies en locaties .....	37
6 Uitvoerbaarheid .....	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid .....	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	38





# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

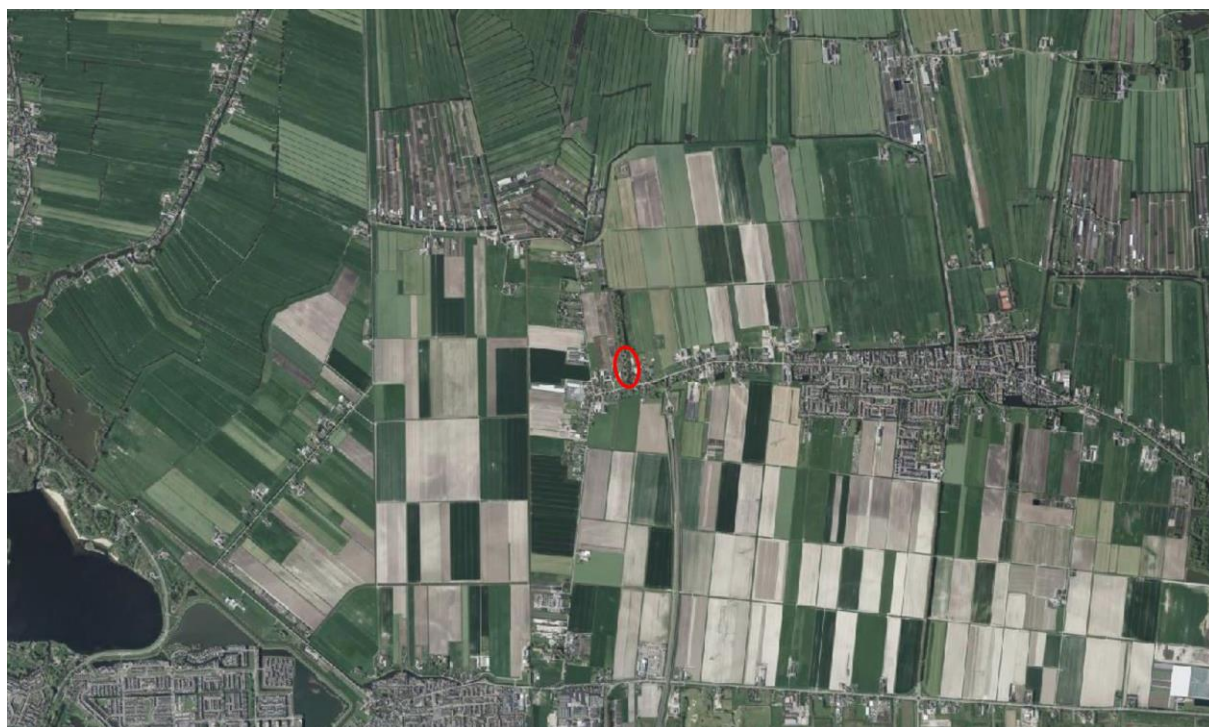
Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Westeinde 39 te Hazerswoude-Dorp de huidige woonbestemming naar het noordoosten te verleggen om de bouwmogelijkheden te verruimen. Hiervoor wordt in het zuiden van het perceel de gebruiksfunctie natuur toegevoegd. Hetgeen aan de zuidkant van het perceel aan 'natuur' wordt toegevoegd komt aan de noordzijde aan 'wonen' erbij. Per saldo neem het bestemmingsvlak voor wonen niet toe. Wat er toegevoegd wordt aan de bestemming 'Natuur' wordt in mindering gebracht op de bestemming 'Agrarisch'.

Het initiatief past niet binnen de regels van de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015'. Derhalve is het voorliggende TAM-omgevingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging plangebied

De planlocatie ligt in het buurtschap Westeinde ten westen van Hazerswoude-Dorp aan de Westeinde 39. De planlocatie staat kadastraal bekend onder de gemeente Hazerswoude, sectie F, perceelnummer 574 en heeft een oppervlakte van 37.210 m<sup>2</sup>.

Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het plangebied weer.



Globale ligging plangebied, rood omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)

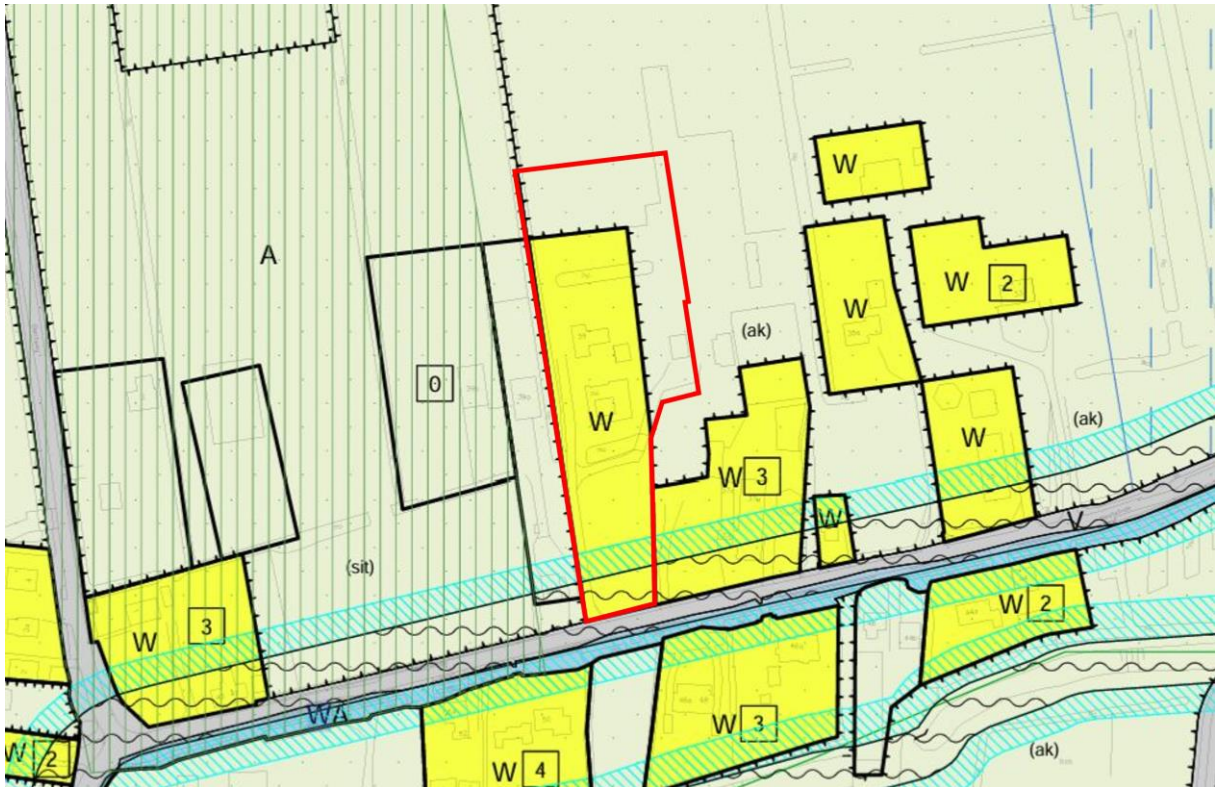


Begrenzing plangebied, plangebied rood omlijnd (bron: Atlas Leefomgeving)



### 1.3 Toetsing aan omgevingsplan

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn. Voor de projectlocatie geldt op basis daarvan, naast enkele parapluplannen, de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015', waarin de gronden van het plangebied voorzien zijn van de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de beheersverordening.



Uitsnede beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015, plangebied rood omkaderd (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming 'Wonen'. De gronden zijn bestemd voor wonen met daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De gronden in het noordoosten van het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden veehouderijbedrijf, als gevolg van de aanduiding akkerbouw is ook akkerbouw mogelijk. Tevens geldt voor een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de waterkering. Tot slot heeft het plangebied de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied'.

Verder gelden in het plangebied de parapluplannen 'Archeologie' en 'Parkeren' en geldt de beheersverordening 'Cultuurhistorie'.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van overleg en inspraak.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een perceel aan het Westeinde in het westen van de plaats Hazerswoude-Dorp in de gemeente Alphen aan den Rijn. Het perceel waar het plangebied deel van uitmaakt ligt ingeklemd tussen het Westeinde en de watergang 'Eerste Tocht'. Het plangebied bestaat uit het zuidelijke deel van dit perceel. Het perceel bestaat uit verschillende bebouwing waarvan het woonhuis centraal staat. Ten oosten van de woning staan enkele bijbehorende bouwwerken bestaande uit voormalige bedrijfsbebouwing. Het woonhuis ligt teruggelegen van de Westeinde met ca. 100 meter. De ruimte tussen het Westeinde en het woonhuis is bebost en bevat een vijver. Aan het westen van dit het perceel ligt een oprit voor de woning. Ten noorden van de woning zijn eveneens een schuur, een vijver en bomen aanwezig.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 1 km van de kern Hazerswoude-Dorp, waar het Westeinde verbonden is met de N209. Tevens ligt het plangebied nabij de Groene Harttunnel, deel van spoortraject HSL-Zuid.

### 2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer heeft het voornemen om de gebruiksfunctie Wonen op het perceel aan het Westeinde 39 te verleggen. Het verschuiven van de gebruiksfunctie maakt voorefgebied kleiner en het achtererfgebied groter. Met de verschuiving neemt de gebruiksfunctie Agrarisch in omvang af en wordt de gebruiksfunctie Natuur aan het perceel toegevoegd aan de voorzijde van het perceel. Door het verschuiven van deze gebruiksfunctie ontstaat er ruimte op het achter perceel een groter bijgebouw te realiseren. De verdere uitbreiding van een bestaande bouwwerk wordt dan mogelijk gemaakt, door de bouwregeling ruimer te maken.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande schuren (161 m<sup>2</sup>) te behouden en één schuur verder te vergroten. De beoogde uitbreiding wordt ingezet voor het opslaan van tuingereedschap en tuinmachines. Gezien de omvang van het perceel, circa 4 ha aan bos- en akkerperceel, is groter materieel nodig dan voor een reguliere woonkavel gebruikelijk is. De beoogde uitbreiding ziet op circa 100 m<sup>2</sup>, in totaal is op de kavel dan 261 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing aanwezig. Deze extra bebouwing wordt mogelijk gemaakt door inzet van extra bebouwingscontingent (0,1). Dit contingent is afkomstig van de Middelweg 1a te Hazerswoude-Dorp. Hier wordt 1,44 aan bouwrecht opgegeven waarvan door initiatiefnemers 0,1 is aangekocht. De sanering van het bedrijf vindt eind 2027 plaats. Op dat moment ontstaat ook de mogelijkheid om daadwerkelijk te bouwen. Op de locatie aan de Middelweg 1a wordt dus een ruimtelijke winst behaald. Het kwaliteitsverlies in het plangebied is zeer beperkt. Gezien de ligging en begroeiing van het perceel is deze extra bebouwing niet waarneembaar voor derden.

Door het verschuiven van de gebruiksfunctie Wonen naar het noorden komt deze functie in het zuiden van het perceel te vervallen en wordt de gebruiksfunctie Natuur hier toegevoegd. Op de onderstaande afbeelding is het schetsvoorstel voor de nieuwe indeling van het perceel te zien. In overleg met de burens, in het kader van de participatie wordt afgezien van het plaatsen van een bankje voor fietsers.



Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Situatietekening toekomstige situatie (bron: Buro SRO)



## 3 Beleidskaders

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

- 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

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

#### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In Artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.



## Planspecifiek

Onder artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.' Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden)) blijkt dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling aangemerkt te kunnen worden. Gelet op de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling is deze niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 mei 2024. Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities. Deze ambities vormen een stip op de horizon.

1. Samen werken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een concurrerend Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes. De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen ('de juiste ontwikkeling op de juiste plek').

#### Gebiedsprofielen en ruimtelijke kwaliteit

Het landschap in de provincie Zuid-Holland is gevarieerd. Voor 16 deelgebieden zijn in 2014 gebiedsprofielen gemaakt als uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Deze gebiedsprofielen zijn samen met de regio ontwikkeld. Elk gebied heeft eigen gebiedskenmerken die de provincie van provinciaal belang vindt.

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.



De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze identiteit is ontstaan door eeuwenlange ingrepen in de ruimte. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De bodem, de ondergrond, gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Daarop ligt de laag van de cultuur- en natuurlandschappen. In deze laag vind je het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (vaak agrarisch) gebruik door de mens. De derde laag die onderscheiden wordt is de laag van stedelijke occupatie, bestaand uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de beleving over identiteit, met als belangrijke dragers cultuurhistorie en (recreatieve) beleving.

### Passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling passend is, is de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder deze raakt aan provinciale belangen. Ook de waarde en kwetsbaarheid van de kwaliteit van het gebied speelt daarbij een rol. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling in een bepaald gebied is.

De provincie maakt onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Daarbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een plan aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau in wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. Bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit. Deze indeling van ontwikkelingen is ook doorvertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsverordening.

## Planspecifiek

### Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Veencomplex - Veen'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. 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 dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bijbehorend bouwwerk en enkele kleine bouwwerken ten behoeve van een rustplaats gerealiseerd. Gezien de schaal van de beoogde ontwikkeling zal het veencomplex niet aangetast worden.



### Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied ligt in het droogmakerijenlandschap (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. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. 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. De beoogde ontwikkeling past binnen schaal en het patroon van de verkaveling, het droogmakerijenlandschap wordt niet aangetast.

### Laag van de beleving

Het plangebied ligt binnen een stiltegebied. De stiltegebieden zijn de (relatief) luwe gebieden met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. Hier vindt men rust en stilte als contrast met het dynamisch stedelijk gebied. In de stiltegebieden is alleen ruimte voor "gebiedseigen" geluid. De schaal van beoogde ontwikkeling past binnen het karakter van een stiltegebied.

Ook ligt het plangebied in de Groene Buffer. De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt. De richtpunten voor dit gebied zijn dat er geen grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden en dat nieuwe (kleinschalige) ontwikkelingen bijdragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling is niet aan te merken als een grootschalige ontwikkeling en draagt bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde van het buitengebied.

### Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart.

## 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 1 januari 2025 is de laatste versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsvisie. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.



### Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 7.43c van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan alleen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toelaat als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Onder de volgende voorwaarden kan ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
- b. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen 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.
- c. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als 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.

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), de ontwikkeling past bij de aard en schaal van de omgeving van het gebied en er vinden geen wijzigingen op structuurniveau plaats. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf **6.2.1 toegelicht**. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten voldoet.

### Ladder voor stedelijke duurzame verstedelijking

In artikel 7.45 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen: 'Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving'. Eerder is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin is aangegeven dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassingen dat uit de voorliggende onderbouwing volgt dat de beoogde ontwikkeling in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voorziet. Daarmee wordt voldaan aan artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 7.45 van de Omgevingsverordening.

### Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.41a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

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

alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.



### Wateroverlast

Uit de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat het plangebied niet gevoelig is voor overvloedige neerslag. Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard. In de beoogde situatie zal de verharding niet toenemen. Er is op het perceel hierom voldoende mogelijkheid voor infiltratie. Tevens zijn er in de omgeving van het plangebied meerdere watergangen aanwezig.

### Overstroming

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat er voor zowel de primaire als de regionale waterkeringen een zeer kleine overstromingskans is.

### Hitte

Volgens de klimaatatlas is het ter plaatse van het plangebied koeler dan gemiddeld. Met de beoogde ontwikkeling neemt de verharding niet toe. Gelet op de ligging van de planlocatie in het buitengebied en de aanwezigheid van meerdere sloten is het niet te verwachten dat de hitte toeneemt. Gelet op het voorgaande vormt het thema hitte geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Droogte

Op basis van de klimaatatlas kan gesteld worden dat er in het plangebied geen sprake is van problemen ten aanzien van droogte. Specifieke maatregelen met betrekking tot droogte worden niet nodig geacht.

### Groene buffer

De planlocatie is gelegen binnen de groene buffer, bescherming categorie 2. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk mits het geen grootschalige ontwikkeling beoogd waarmee de bufferfunctie verstoord wordt. Met voorgenomen plan wordt slechts in beperkte mate bebouwing toegevoegd. Daarnaast wordt de bestaande groenstructuur duurzaam geborgd door het opnemen van de bestemming Natuur. Daarmee heeft het plan een positieve bijdrage voor wat betreft de ligging in de groene buffer.

### Stilte gebied

De planlocatie is ook gelegen binnen het stilte gebied. Daarmee moet geluidsbelasting voorkomen en beperkt worden. Voorliggend plan voorziet niet in het toestaan van een activiteit waarmee geluidsbelasting ontstaat. De uitbreiding van bijbehorende bouwwerken dragen niet bij aan (extra) geluidsoverlast.



### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Regionale omgevingsagenda 2040 Holland Rijnland

Op 11 juni 2021 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen en Zoeterwoude gezamenlijk de eindversie van de Regionale Omgevingsagenda gepresenteerd. De omgevingsagenda van de regio Holland-Rijnland bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Dat leidt tot de integrale hoofdpoging: zoeken naar balans. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevende keuzes voor de toekomst. In ieder geval stelt de regio zichzelf de volgende doelen:

- versterken kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
- realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting;
- investeren in infrastructuur voor mobiliteit en energievoorziening;
- creëren van voldoende plekken voor het opwekken van duurzame energie;
- bieden van een toekomstperspectief voor het landschap

Met de Regionale Omgevingsagenda zet de regio een stip op de horizon. Zo levert Holland Rijnland een bijdrage aan en provinciaal beleid en bestaande afspraken over verstedelijking, economie en mobiliteit.

#### Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het doel 'bieden van een toekomstperspectief voor het landschap'. Met dit doel zet de regio in op het behouden van een hogere kwaliteit van groene en blauwe structuren in bebouwde gebieden en het buitengebied. Een van de leidende principes voor dit doel is het gebied bereikbaar en beleefbaar maken voor de bewoner en de recreant. Met de beoogde ontwikkeling wordt het aanwezige groen voorzien van een passende bestemming, natuur, waarmee het behoud van dit groen ook planologisch verankerd is.



### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn

Op 27 januari 2022 is de omgevingsvisie voor de gemeente Alphen aan den Rijn vastgesteld. Alphen aan den Rijn is een "Groene Gemeente met Lef". In het kader van de Omgevingswet is in deze omgevingsvisie beschreven welke kwaliteiten (zoals het groene karakter) de gemeente wil borgen en aan welke ontwikkelingen ze (met lef) ruimte willen bieden, om zo de leefomgeving toekomstbestendig te maken.

In de omgevingsvisie worden 10 kernkwaliteiten beschreven en daarna 10 trends en ontwikkelingen. Vervolgens is aan de hand van vijf ontwikkelrichtingen de visie op de toekomst beschreven. In de ontwikkelrichtingen zijn de belangrijkste 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. Deze 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

Met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan een waardevol buitengebied. Het opnemen van de bestemming 'Natuur' aan de voorzijde van het perceel draagt het plan bij aan het behoud van de biodiversiteit van het buitengebied en het behoud van een ecologisch waardevolle 'stepping stone'.



## 4 Onderzoek

### 4.1 Welstand

Artikel 22.29 lid 1 onder b (bruidsschat) bepaalt dat bestaande en nieuwe bouwwerken niet in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Veel gemeenten hebben deze welstandsnota waarin zij de beleidsregels hebben opgenomen. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de huidige welstandsregels van toepassing.

In het omgevingsplan kunnen welstandscriteria echter ook worden opgenomen in de ruimtelijke planregels, in plaats van in beleidsregels. Ook zijn er gemeenten die bepaalde gebieden hebben aangewezen die welstandsvrij zijn. Er vindt in deze gebieden dan geen welstandstoets plaats. Ook kunnen voor nieuwe ontwikkelingen bijvoorbeeld specifieke welstandsregels gelden die zijn opgenomen in een beeldkwaliteitsplan.

#### Planspecifiek

In de niveaukaart van de Welstandsnota van de gemeente Alphen aan den Rijn is het plangebied opgenomen in het 'Regulaire' welstandsniveau. Over dit welstandsniveau is het volgende opgenomen in de nota: 'Bouwplannen in gebieden met een regulier niveau zullen ten opzichte van het soepele gebied met meer aandacht bekeken worden. De lat ligt hoger, gezien de beeldbepalende ligging en bijbehorende uitstraling op bezoekers en passanten. Uitgangspunt in gebieden met een regulier niveau is het handhaven van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Bouwplannen aan achterkanten kunnen hier veelal eenvoudiger beoordeeld kunnen worden dan bouwplannen aan voorkanten.'. De bouwwerkzaamheden van voorliggend plan nemen plaats aan de achterzijde van het perceel. Derhalve kunnen deze als eenvoudig beoordeeld worden.

### 4.2 Verkeer en parkeren

#### 4.2.1 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 locatienmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

#### Planspecifiek

Met de beoogde verplaatsing van de gebruiksfunctie 'Wonen' en verbouwen van bijgebouwen en het toevoegen van de gebruiksfunctie 'Natuur' worden er geen nieuwe verkeersaantrekkende functies toegevoegd. Er zal in de toekomstige geen sprake zijn van een toename aan verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie.



#### 4.2.2 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

#### Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling blijft de parkeerbehoefte ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

#### 4.3 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

#### Planspecifiek

De verlegging van de woonfunctie, de toevoeging gebruiksfunctie natuur en het verbouwen van bijgebouwen is niet direct van invloed op de duurzaamheid van de bebouwing in het plangebied. Met het toevoegen van de gebruiksfunctie 'Natuur' worden de mogelijkheden voor het beheren en beschermen van het groen in het zuiden van het perceel verbeterd. Aan de hand van de overige aspecten van de fysieke leefomgeving wordt duidelijk dat het aspect gezondheid op voorhand geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling.



## 4.4 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (Artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

### Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de Omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2019 de uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaart. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart zal vervangen worden door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.



Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel, etc.

### **Planspecifiek**

Met de verschuiving van de gebruikfuncties en de beoogde toevoeging van een bijgebouw worden geen omliggende bedrijven gehinderd in de bedrijfsvoering of komt de woonfunctie binnen een aandachtsgebied van een bedrijf te liggen waarmee er geen goed of een verminderd woon- en leefklimaat ontstaat. Voor nemen is een nieuw bijgebouw te realiseren. Bijbehorende bouwwerken zijn, in principe, geen gevoelige gebouwen. Tevens blijft het gebruik van de bijbehorende gebouwen ongewijzigd. De situatie ten opzichte van de omliggende bedrijvigheid blijft daarmee ook ongewijzigd en worden de bedrijven in de omgeving niet verder gehinderd in hun bedrijfsvoering. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect activiteiten en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.6 Geur**

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. In artikel 5.91 Bkl is opgenomen wat geurgevoelige gebouwen zijn. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

In beginsel stelt de gemeente in het omgevingsplan regels voor geur om te zorgen voor een aanvaardbaar hinderniveau. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan dan gelden de regels uit de Bruidsschat. Voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. De gemeente stelt in aanvulling hierop waar nodig 1 of meer bebouwingscontouren geur vast waaraan een beschermingsniveau gekoppeld is. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke regels ze stelt. Tevens kan de gemeente omgevingswaarden voor geur opnemen in het omgevingsplan.

### **Planspecifiek**

In artikel 5.91 Bkl is opgenomen welke gebouwen geurgevoelig zijn. Een geurgevoelig gebouw wordt in artikel 5.91 beschreven als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een woonfunctie, een onderwijsfunctie, een gezondheidsfunctie of een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied. De beoogde bijbehorende



bouwwerken hebben geen van de bovenstaande functies. Derhalve zijn deze bijbehorende bouwwerken niet aan te merken als een geurgevoelig gebouw. De mogelijkheid bestaat dat een bijbehorend bouwwerk wordt ingezet voor een zorgwoning. Dit wordt niet voorzien. In de directe omgeving vindt geen agrarische bedrijvigheid plaats wat geurhinder veroorzaakt. Het houden van paarden op het buurtperceel is enige tijd terug gestaakt. Tevens maakt de beoogde ontwikkeling geen geurveroorzakende activiteiten mogelijk.

#### 4.7 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijnstof (PM<sub>10</sub>). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtreghels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

#### Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 3.000 woningen (twee ontsluitingswegen) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CILMK) is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De totale concentraties over 2023 (receptor 27375186\_15846517) van fijnstof PM<sub>10</sub>, fijnstof PM<sub>2,5</sub> en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in het plangebied bedragen respectievelijk 15,1 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub>, 7,6 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub> en 12,2 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



## 4.8 Spuitzones

In het kader van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties dient aangetoond te worden dat ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en activiteiten in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt worden. Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied met wonen, grondgebonden agrarische bedrijven en akkerbouw.

De woonbestemming wordt uitgebreid richting agrarisch gebied. Deze bestemming laat gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toe. Bij akkerbouw wordt doorgaans gebruik gemaakt van chemische gewasbeschermingsmiddelen. In hoeverre gebruik van gewasbeschermingsmiddelen leidt tot een gezondheidsrisico voor omwonenden is op dit moment onderwerp van onderzoek. Er zijn op dit gebied nog veel onzekerheden. Uit jurisprudentie (27 maart 2024 ECLI:NL:RVS:2024:1263 r.o. 5.5.3) is ter herleiden dat bij neerwaarts spuiten de effecten van de toepassing van bestrijdingsmiddelen beperkt zijn. In de uitspraak is terug te lezen: 'In vergelijking met de bollenteelt zijn de risico's op schadelijke gevolgen voor mens en milieu bij bomen- en fruitteelt volgens het college veel groter vanwege de op- en zijwaartse spuittechniek. Bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij bollenteelt ontstaat nauwelijks spuitnevel, omdat de spuittechniek neerwaarts is en de spuitkoppen zich relatief dicht bij de grond bevinden'.

Los daarvan is het goed toekomstige bewoners te wijzen op eventuele gezondheidseffecten en voorzorgsmaatregelen te laten nemen zoals het wassen van eigen gekweekte groente en fruit en het sluiten van ramen en deuren indien bestrijdingsmiddelen worden toegepast. Daarnaast is het denkbaar dat de sector met de gemeente Alphen aan den Rijn een convenant sluit om negatieve effecten zoveel als mogelijk te beperken (<https://www.nieuweoogst.nl/nieuws/2020/01/27/fruittelers-in-houten-tekenen-nieuw-convenant>).

In het plan zijn vooralsnog geen voorzieningen opgenomen om de negatieve effecten van drift van bestrijdingsmiddelen tegen te gaan. Het perceel is in de huidige situatie al redelijk dicht begroeid. In directe aansluiting op het woonperceel vindt geen actieve bedrijfsuitoefening meer plaats, planologisch is dit nog wel mogelijk. Daarmee kunnen negatieve effecten niet worden uitgesloten. Feitelijk vinden deze activiteiten nu niet plaats. Aanvullend moet worden opgemerkt dat tussen de woonkavel en het maatgevende perceel oppervlaktewater is gelegen waarin volgens de keur geen bestrijdingsmiddelen mogen belanden. Daarnaast blijft het woongebouw op eenzelfde afstand en biedt de verruiming alleen extra bebouwingmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken.

## 4.9 Cultuurhistorie en archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (3.7 Bal).



Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m<sup>2</sup>. Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

## **Planspecifiek**

### **Archeologie**

Op de gronden van het plangebied gelden verschillende archeologische dubbelbestemmingen. Ter plaatse van het beoogde nieuwe bijgebouw geldt specifiek 'Waarde – Archeologie 5'. Op deze gronden mogen zonder archeologisch onderzoek geen bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup>. Aangezien deze grenswaarde met de beoogde ontwikkeling niet wordt overschreden is archeologisch onderzoek niet nodig. Mogelijk dat een deel van de nieuwe bebouwing gesitueerd wordt binnen Archeologie - 3. Ook dan wordt de ondergrens niet overschreden waarmee nader onderzoek noodzakelijk is. Voor de bestaande meer zuidelijk gelegen gebouwen geldt dat hiervoor een hogere archeologische verwachtingswaarde geldt. Met het voorliggende plan wordt nog niet de bouwactiviteit aangevraagd. Ten tijde van deze aanvraag wordt aan de hand van het specifieke bouwplan getoetst binnen welke beschermingszone gebouwd wordt en of een verkennend bureau- en booronderzoek noodzakelijk is.

### **Cultuurhistorie**

De gemeente heeft een cultuurhistorische waardenkaart laten opstellen. Het plangebied ligt hierin binnen de 'Grote Polder onder Hazerswoude en Hoogeveen'. Het zuiden van het plangebied is daarnaast ook aangemerkt als 'gemengd bos'. Dit is een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zzaamheden)'. Hiermee zijn de gronden van het plangebied mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarde van de cultuurhistorische waardevolle objecten. Onder deze objecten zijn 'opgaand groen' en 'parken en landgoedvijvers' relevant in het plangebied. Met het verschuiven van de gebruiksfunctie Wonen en het toevoegen van de gebruiksfunctie Natuur kunnen deze natuur- en landschapselementen versterkt worden en beter worden beschermd. Verder zijn er geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig in het plangebied.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen daarmee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



## 4.10 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m<sup>2</sup> valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

## Planspecifiek

Met het in werking treden van de omgevingswet is bodemonderzoek, in het kader van de bestemmingswijziging (wijziging omgevingsplan), niet meer noodzakelijk. Onder de Omgevingswet staat de activiteit centraal. Bij een aantal activiteiten is voorafgaand aan de activiteit bodemonderzoek nodig. Bodemonderzoek is verplicht bij de activiteiten graven, saneren en bouwen. De gewenste uitbreiding van de schuur is groter dan 50 m<sup>2</sup>. Omdat het een grondwatergevoelig gebouw betreft moet er minimaal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een actualiserend historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 worden bijgesloten. Afhankelijk van de bevindingen uit dit onderzoek kan het zijn dat een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 nodig is.

## 4.11 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan. Of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. Waar onder het oude recht de regels over externe veiligheid verspreid waren, waaronder in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), zijn de belangrijkste regels over externe veiligheid onder de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).



### Kwetsbare gebouwen en locaties

Om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen tegen externe veiligheidsrisico's, gaat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in op drie categorieën waar afstanden voor kunnen gelden: 'beperkt kwetsbare gebouwen en locaties', 'kwetsbare gebouwen en locaties' en 'zeer kwetsbare gebouwen'. Beperkt kwetsbaar zijn bijvoorbeeld verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen, bij kwetsbaar gaat het hierbij om meer dan 50 personen. Onder kwetsbare gebouwen vallen gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing), kantoren en sportgebouwen. De categorie zeer kwetsbaar is nieuw en hieronder vallen gebouwen die groepen mensen bevatten die niet of slecht zelfredzaam zijn. Deze vielen voorheen onder de categorie kwetsbaar en bevatten onder meer onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven.

### Aandachtsgebieden

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) het geval was. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regelt het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat gemeenten aandachtsgebieden aanwijzen. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied.

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties. Deze maatregelen dienen te geschieden met voorschriftengebieden. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

### Plaatsgebonden risico

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn er geen inhoudelijke wijzigingen voor het plaatsgebonden risico. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10-6/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR(plaatsgebonden risico)-10-6-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, zoals verspreid liggende woningen en kleine sportlocaties, geldt de PR-10-6-contour als standaardwaarde. Hiermee moet in het omgevingsplan 'rekening gehouden worden'. Dit houdt in dat aan de norm van ten hoogste één op de miljoen per jaar moet worden



voldaan, tenzij er redenen zijn om af te wijken. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

### Seveso-inrichtingen

De milieubelastende activiteit Seveso-inrichting wordt in paragraaf 3.3.1 van het Bal aangewezen. Deze activiteit kan schadelijk zijn voor het milieu. Er zijn vooral nadelige gevolgen voor de omgevingsveiligheid vanwege de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen. Bij een Seveso-inrichting gaat het om een bedrijf waar een gevaarlijke stof aanwezig is of mag zijn, of kan ontstaan bij verlies van controle over de processen. In bijlage VII van het Bkl staan de afstanden voor het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Onderdeel E6 gaat in op Seveso-inrichtingen. Daar staat dat beide afstanden moeten berekend worden.

### Vervoer gevaarlijke stoffen

Er geldt verschillende nationale en internationale wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zorgt ervoor dat de kans op een ongeval en het vrijkomen van deze stoffen zo klein mogelijk is. Er bestaat wet- en regelgeving voor vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water, oftewel het Basisnet. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen blijven buiten de Omgevingswet bestaan onder de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Alle artikelen over de ruimtelijke ordening gaan over naar de Omgevingsregeling.

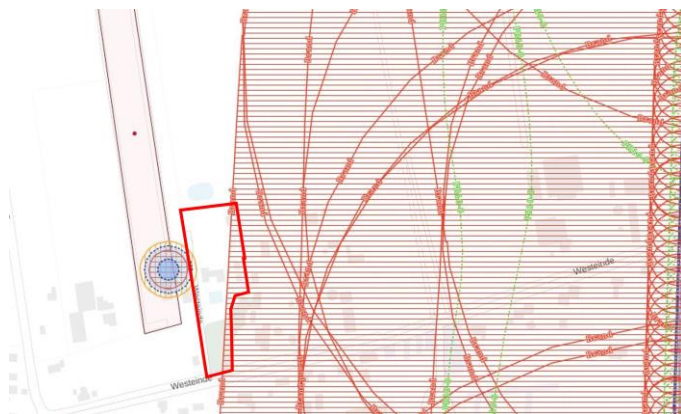
In bijlage VII onder C bij het Bkl zijn de afstanden voor de aandachtsgebieden voor het Basisnet:

- 30 meter voor een brandaandachtsgebied
- 200 meter voor een explosieaandachtsgebied

De Omgevingsregeling (artikel 2.23 Invoeringsregeling Omgevingswet) wijst wegen en spoorwegen aan die een aandachtsgebied hebben. Welke wegen en spoorwegen dit zijn, staat in de Regeling basisnet, tabellen I en II. Voor deze wegen en spoorwegen gelden dan de eerdergenoemde aandachtsgebieden.

### Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart, plangebied rood omkaderd (bron: Atlas leefomgeving)

### Buisleidingen

Op een afstand van ca. 500 meter ten oosten van het plangebied liggen enkele gasleidingen. Eén van deze leiding brengt een brandaandachtsgebied met zich mee die deels het plangebied bereikt. In dit kader dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Bij een incident met een buisleiding kan uitstroming van brandbaar gas ontstaan, wat een gaswolk, gasbrand of fakkelbrand tot gevolg kan hebben. Daarbij is een fakkelbrand het maatgevende scenario. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. Bij het plaatsvinden van een fakkelbrand bij de buisleiding is de verwachting dat het plangebied te maken krijgt met hittestraling. Voor personen buiten is het handelingsperspectief om dekking te zoeken bij objecten zoals muren of gebouwen (schuilmogelijkheden). Daarbij is het advies om onder dekking van het gebouw weg te vluchten (vluchten in westelijke richting).

### Activiteiten

Op het perceel ten westen van het plangebied is een bedrijf met propaanopslag aanwezig. Het plangebied ligt deels binnen het explosieaandachtsgebied van dit bedrijf. Dit aandachtsgebied bereikt het plangebied echter zeer beperkt. De verruiming van het bestemmingsvlak voor wonen ligt buiten het aandachtsgebied. Dit bedrijf vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Transport gevaarlijke stoffen

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. De meest nabijgelegen route die deel uitmaakt van het basisnet weg is de rijksweg N11 op een afstand van meer dan 3 km ten noorden van het plangebied. Gelet op de ruime afstand vormt deze route geen risico voor de planlocatie.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.12 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurreggeving uit de Omgevingswet.

De uitgangspunten, begrippen en systematiek van de Wet natuurbescherming zijn de afgelopen jaren al zoveel mogelijk afgestemd op de vergunning- en ontheffingverlening onder de Omgevingswet. De regels uit de Wet natuurbescherming zijn beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven. Hetzelfde geldt voor het beschermingsniveau voor habitatsoorten, vogelsoorten en andere (beschermde) soorten. Anders gezegd: de bescherming blijft op peil. Bovendien blijft ook de algemene zorgplicht bestaan.



Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder geeft de Omgevingswet ook regels over het vellen van houtopstand en herbepplanten om bossen te beschermen.

### Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

### Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten in het wild, kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.



### Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

### Planspecifiek

#### Soortenbescherming

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt er geen bebouwing gesloopt. Uitsluitend wordt een bestaand bijgebouw verder uitgebreid. Verder natuuronderzoek is niet noodzakelijk. In geval houtopstanden worden verwijderd dient dit nader ecologisch beschouwd te worden.

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied zoals een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'De Wilck' ligt ca. 1,6 km ten oosten van het plangebied. Dit betreft niet een stikstofgevoelig gebied. Door de ruime afstand tot dit Natura 2000-gebied zijn versturende effecten zoals trillingen, verdroging, verlichting en/of optische verstoring uitgesloten. Op ca. 12 km ten oosten en ten westen van het plangebied liggen de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' en 'Meijendel & Berkheide'. Gelet op de beperkte bouwwerkzaamheden en de ruime afstand tot deze gebieden kunnen stikstofeffecten uitgesloten worden.

#### Soortenbescherming

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt er geen bebouwing gesloopt. Uitsluitend wordt een bestaand bijgebouw verder uitgebreid. Afhankelijk van de specifieke bouwkundige ingreep zal nader bezien worden of ecologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij fysieke ingrepen aan het dak of de gevel is nader onderzoek zeer waarschijnlijk noodzakelijk.

### Houtopstanden

Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Omgevingswet.

### Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.13 Water

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

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.



Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

### Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen t.a.v. het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het 'Nationaal waterprogramma' dat door het Rijk is vastgesteld, het 'Regionaal waterprogramma' dat door de provincie wordt vastgesteld en het 'Waterbeheerprogramma' van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

### Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### Hoogheemraadschap van Rijnland

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening de keur en de algemene regels van het hoogheemraadschap vervangen. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening is opgebouwd in 3 delen. Het eerste deel heeft algemene regels en gaat ondanks de minvoering van de Omgevingswet in gebruik. Deel 2 gaat alleen in gebruik met de Omgevingswet en deel 3 gaat in gebruik zonder de Omgevingswet

### Weging van het waterbelang

Het begrip 'weging van het waterbelang' houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. In bepaalde gevallen kan de provincie in de omgevingsverordening regels stellen over activiteiten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat er een balans moet zijn tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen hebben.

### Watercompensatie

Er moet extra waterberging gerealiseerd worden in een plan als het verhard oppervlak 500 m<sup>2</sup> of groter is. Bij het realiseren van nieuw oppervlaktewater is het oppervlakte minimaal even groot is als 15% van de toename in het hard oppervlak. Is de toename van hard oppervlak in het plangebied meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, dan moet ervoor gezorgd worden dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied. De 90 mm-regel zorgt ervoor dat wateroverlast in het plangebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat de kans op overlast in het omliggende gebied niet toeneemt en in veel gevallen zelfs afneemt.



## Planspecifiek

### Watercompensatie

Als de beoogde ontwikkeling wordt er verharding toegevoegd aan het perceel. Deze toename zal onder de vrijstellingsgrens van 500 m<sup>2</sup> blijven, waardoor watercompensatie niet aan de orde is. Per saldo wordt een toename van 100 m<sup>2</sup> aan verharding voorzien.

### Waterafvoer

Voor het afvoeren van hemelwater wordt niet aangesloten op gemeentelijke riool. Hemelwater wordt zo lang mogelijk vastgehouden in het plangebied. Vervolgens wordt het afgevoerd op de aangrenzende watergangen. Voor het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande riolsysteem, indien nodig.

### Waterkeringen

Het plangebied is aan de zuidkant deels gelegen binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Er vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats in deze zone. Ook worden er geen nieuwe gebouwen gebouwd binnen deze beschermingszone of nieuwe bouwrechten toegekend.

### Oppervlaktewater

Het plangebied is niet gelegen aan een primair of overige waterlichamen. Ook wordt er voorde bouw van de bijgebouwen geen oppervlaktewater gedempt.

### Conclusie

Gezien het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het voorliggend plan.

## 4.14 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.



Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

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

### **Planspecifiek**

De beoogde ontwikkeling ziet toe op met verleggen van de woonfunctie en het realiseren van enkele bijgebouwen. Onderhavig plan is naar aard en omvang niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit.



## 5 Juridische aspecten

### 5.1 Algemeen

Voor voorliggend plan is gebruik gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) om op basis van de RO standaarden 2012 na inwerktreden van de Omgevingswet het omgevingsplan te kunnen ontsluiten in het DSO.

Dit TAM-omgevingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een motivering. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de functies aangewezen op locaties. Aan deze locaties zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De motivering heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De motivering van dit TAM-omgevingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het TAM-omgevingsplan ten grondslag liggen. Ook is de motivatie van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het TAM-omgevingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de functies en activiteiten 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

Deze wijziging van het omgevingsplan is voorbereid middels de TAM-IMRO systematiek. De Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen. Dit TAM-omgevingsplan zal als uiteindelijk als een nieuw hoofdstuk opgenomen worden in het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn. Dit hoofdstuk is digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven afdelingen vormen de inhoudelijke regels voor dit werkingsgebied, binnen het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn.



## 5.4 Toelichting op functies en locaties

De regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn afgestemd op de gemeentelijke standaarden en sluiten aan op recente bestemmingsplannen van de gemeente. Daarnaast wordt uiteraard rekening gehouden met de rechten op basis van het nu geldende omgevingsplan. Voorliggend TAM-omgevingsplan bevat de volgende functies en activiteiten:

### Wonen

Voor de bestaande woning en de voormalige als agrarisch aangewezen gronden is de functie 'Wonen' opgenomen. De inhoud van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>. Tevens mag het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot ten hoogste 261 m<sup>2</sup>.

### Natuur

De locaties die zijn aangewezen als 'Natuur' beschikken over de functie voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden

### Waarde - Archeologie 2

Conform het 'Parapluplan Archeologie' is ter bescherming van archeologische waarden voor de gronden in het zuiden van het plangebied de functie 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen.

### Waarde - Archeologie 3

Conform het 'Parapluplan Archeologie' is ter bescherming van archeologische waarden voor de gronden in het midden van het plangebied de functie 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen.

### Waarde - Archeologie 5

Conform het 'Parapluplan Archeologie' is ter bescherming van archeologische waarden voor de gronden in het noorden van het plangebied de functie 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen.

### Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)

Conform de beheersverordening 'Cultuurhistorie' is ter bescherming van het cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied de functie 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)' opgenomen.



## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenaemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb en artikel 15.1 Omgevingswet van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

#### Planspecifiek

Voorliggende planontwikkeling is geen bouwplan zoals bedoeld in het Omgevingsbesluit. Verhaal van kosten is daarmee niet noodzakelijk. Via de reguliere legesverordening wordt de gemeentelijke inzet vergoed. Ten behoeve van eventuele verzoeken om nadeelcompensatie is met initiatiefnemer een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangeven in welke gevallen participatie verplicht wordt gesteld. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de rol en/of het doel van de participatie.

De procedure voor het vaststellen van een omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet en de Awb. Het bevoegd gezag stelt een ontwerpomgevingsplan op. Dit ontwerp wordt ter inzage gelegd overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb (art. 16.26 Ow jo. art. 3:10 Awb). Gedurende de inzagetermijn van zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen (art. 3:11 en 3:15 Awb). Het



bevoegd gezag beoordeelt deze zienswijzen en neemt deze mee bij de vaststelling van het plan (art. 3:46 Awb). De gemeenteraad stelt vervolgens het omgevingsplan vast (art. 4.2 Ow). Tegen dit besluit kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (art. 16.82 Ow jo. art. 8:1 Awb). Hiermee is zowel inspraak als rechtsbescherming geborgd.

### **6.2.2 Vooroverleg**

Op 14 november 2023 is een vooroverlegplan ingediend bij de gemeente Alphen aan den Rijn. Op 14 februari 2024 is hierop een reactie ontvangen. Het initiatief is als kansrijk bestempeld door de gemeente. Hierbij is als randvoorwaarde meegegeven dat het woonvlak niet mag worden vergroot, de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, bijvoorbeeld door een plek voor fietsers en het plan verder wordt uitgewerkt.

### **6.2.3 Wettelijk vooroverleg**

In het kader van het wettelijk vooroverleg is een concept van het plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland en aan de provincie Zuid-Holland. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven met het plan te kunnen instemmen. Bij de toetsing door de provincie is vastgesteld dat geen provinciale belangen in het geding zijn.

### **6.2.4 Participatie**

Door de eigenaren is zelf het overleg met de burens gevoerd. Op 12 september 2024 en 18 september 2024 heeft dit overleg plaatsgevonden.

In het overleg van 12 september is aangegeven dat het voornemen is om aan de gronden aan de wegzijde de bestemming natuur te geven en dat daarmee het woonperceel verder van de weg af vergroot wordt. De burens gaven aan geen enkel probleem te hebben met dit plan. Ze snappen dat de wens er is de woonfunctie te verleggen zodat daar o.a. een grotere schuur gebouwd kan worden op de plek van de oude schuur. Aangezien in dezelfde lijn van dit verlegde woonkavel aan de andere zijde meerdere huizen en schuren staan vinden de burens dit verleggen meer dan logisch.

In het overleg van 18 september 2024 is eveneens aangegeven om voor het stuk grond aan de wegzijde de gebruiksfunctie Natuur aan te vragen. Hiervan gaf de buurman aan dat dit al jarenlang eigenlijk natuur is. Het is immers al jarenlang een bos, dus het is meer dan normaal als dit de functie Natuur krijgt. Tevens hebben we aangegeven dat dan de gebruiksfunctie Wonen naar de achterkant van het huis wordt verschoven, zodat daar een grotere schuur gebouwd kan worden om onder andere de grote machines te stallen die nodig zijn voor het netjes bijhouden van de 5 hectare grond. De buurman heeft aangegeven dit geen probleem te vinden en gaf aan dat het logisch is bij een dusdanig groot perceel dat er meer schuren zijn.

Initiatiefnemers waren voornemens om een bankje neer te zetten voor fietsers, voor de heg aan de weggkant, maar beide burens hebben aangegeven dat dat niet wenselijk is. Enerzijds omdat het te gevaarlijk is om daar de weg over te steken en met de fiets vlak langs de kant van de weg te gaan zitten. Anderzijds omdat de burens dit ervaren als een inbreuk op de privacy als daar mensen gaan zitten. Tevens zijn de burens bang dat er hangjongeren gaan zitten 's avonds laat. In overleg met de burens is dan ook besloten dat dit idee overall uit het plan wordt geschrapt.



### **6.2.5 Zienswijzen**

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd eventuele zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

