

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.Zuideinde22-VA01
Planstatus: vastgesteld
Datum: 20 april 2021

Bestemmingsplan Zuideinde 22, Aarlanderveen

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding en doel.....	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer.....	9
Hoofdstuk 2	Inventarisatie plangebied.....	10
2.1	Ruimtelijke structuur	10
2.2	Functionele structuur.....	11
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	14
3.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	14
3.2	Landschappelijke inpassing	15
3.3	Beoogde situatie.....	16
Hoofdstuk 3	Beleidskader	18
4.1	Rijksbeleid.....	18
4.3	Regionaal beleid	26
4.4	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf.....	31
5.1	Rijksbeleid en provinciaal beleid	31
5.2	Beleid Hoogheemraadschap.....	32
5.3	Gemeentelijk beleid	33
5.4	Watertoets	33
Hoofdstuk 6	Milieu- en omgevingsaspecten.....	37
6.1	Bedrijvigheid	37
6.2	Geluid	38
6.3	Bodem	38
6.4	Luchtkwaliteit	41
6.5	Externe Veiligheid	42
6.6	Duurzaamheid.....	45
6.7	Archeologie	45
6.8	Cultuurhistorie	48
6.9	Flora en Fauna.....	49
6.10	Geurhinder	52
6.11	Conventionele explosieven	53
6.12	Verkeer en parkeren.....	54
6.13	Vormvrije M.E.R.-beoordeling	55
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	57
7.1	Systematiek van de regels.....	57
7.2	Toelichting op de bestemmingen	57
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid.....	60
8.1	Economische uitvoerbaarheid.....	60
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de geplande herontwikkeling van de locatie Zuideinde 22 te Aarlanderveen in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Beoogd wordt om ter plaatse van het voormalige agrarisch bedrijf een plan te ontwikkelen genaamd 'Welgelegen'. Het bedrijfsmatig agrarisch gebruik van de locatie is al geruime tijd beëindigd. De bedrijfsbebouwing is verouderd en voor een doelmatige bedrijfsvoering niet meer te gebruiken. Een doorstart van de locatie als (volwaardig) agrarisch bedrijf is niet langer reëel. Om de vitaliteit van het buitengebied te waarborgen, wordt een herontwikkeling ter plaatse beoogd.

Beoogd wordt om het perceel te herontwikkelen naar een woonlocatie, waarbij aansluiting is gezocht bij de woningbehoefte van de gemeente. Hiertoe worden de bestaande opstallen, met uitzondering van de bedrijfswoning, gesloopt. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en als vervanging van de bedrijfsbebouwing worden daarnaast maximaal 5 extra woningen in de vrije sector en het middensegment (koop) gerealiseerd, verdeeld over twee bouwmassa's. De woningen worden gecombineerd met bergingen en overdekte parkeerplaatsen. Dit alles in een landelijke architectuur die refereert aan het karakteristieke lintdorp (het kroonjuweel). Het planvoornemen draagt daarmee bij aan het teweeg brengen van verhuisbewegingen van goedkope koop naar de vrije sector en het middensegment, waarmee ruimte beschikbaar komt in de woonkern van Aarlanderveen. Het betreft daarnaast een natuurinclusief project, wat inhoudt dat de nestgelegenheden voor vogels- en vleermuizen in het plan zijn verwerkt.

Naast de woningen zal achter op het perceel een Bed & Breakfast in de vorm van een hooiberg en een dierenverblijf als ondergeschikte functies bij de woningen worden gerealiseerd.

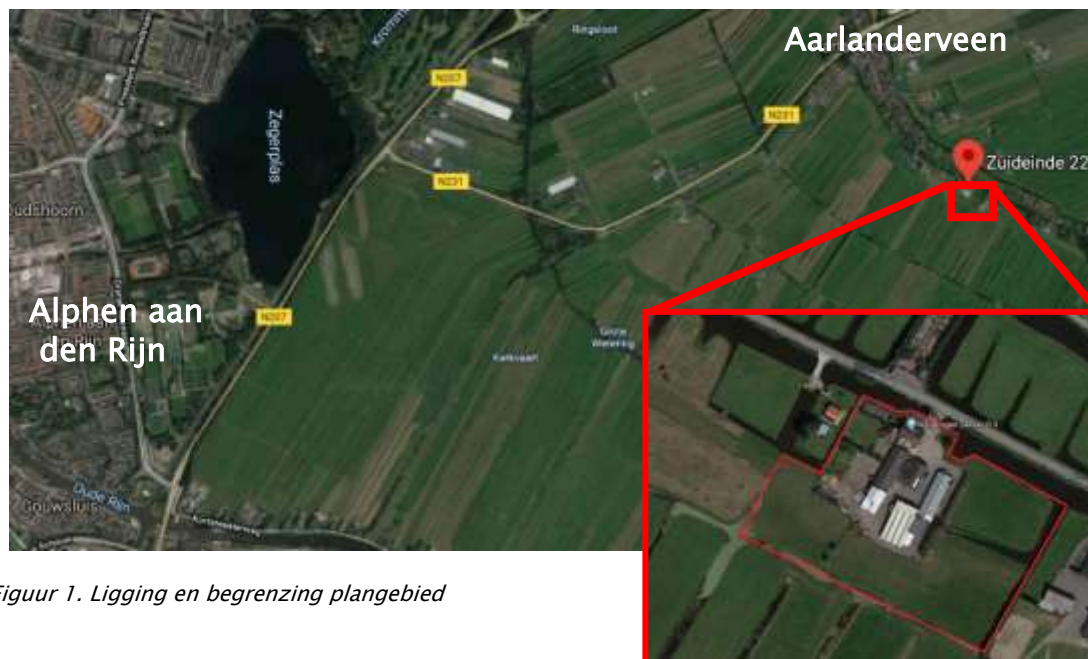
Ter plaatse vigeerde het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 27 april 2000. Op basis van dit plan kende het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid' met bouwperceel. Op 11 juli 2013 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' vervangen door het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen'. Echter is met de gerechtelijke uitspraak van de Raad van Staten op het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen' (17 december 2014) het bestemmingplan ter plaatse van het plangebied vernietigd. Derhalve wordt ter plaatse nog steeds uitgegaan van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2000.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt de bestemming ter plaatse van de beoogde woningen omgezet van 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid' naar 'Wonen'. De overige gronden behouden een agrarische bestemming.

1.2 Plangebied

Het plangebied Zuideinde 22 te Aarlanderveen ligt op circa 5 kilometer ten oosten van de stad Alphen aan den Rijn. Het perceel ligt aan het bebouwingslint Zuideinde, in het verlengde van de dorpskern Aarlanderveen, en maakt onderdeel uit van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door een watergang en de weg Zuideinde, met aan de overzijde van de weg een begraafplaats. Aan de overige zijden grenst het perceel aan agrarische gronden.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Aarlanderveen, sectie A, nummer 3542 (ged.) en kent een totale oppervlakte van circa 15.965 m².



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeerde het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 27 april 2000. Op basis van dit plan kende het perceel de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid' met bouwperceel en de aanduiding 'polderkader'.

Op 11 juli 2013 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' vervangen door het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen' (deels onherroepelijk in werking), vastgesteld op 11 juli 2013 en de partiële herziening 'Buitengebied Aarlanderveen – eerste herziening', vastgesteld op 17 juli 2014.

Op basis van deze bestemmingsplannen kent het perceel de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap 2' met een bouwvlak, de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied'. Echter is met de gerechtelijke uitspraak van de Raad van Staten op 17 december 2014 het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen' ter plaatse van het plangebied vernietigd. Derhalve wordt ter plaatse nog steeds uitgaan van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2000.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

Verder vigeren ter plaatsen de Parapluplannen ‘Parkeren’ en ‘Archeologie’.

Op basis van het ‘Parapluplan Parkeren’, vastgesteld op 21 september 2017, geldt dat het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning kan verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruik van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening, met inachtneming dat in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen.

Op basis van het ‘Parapluplan Archeologie’, vastgesteld op 28 maart 2019, kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Dergelijk gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

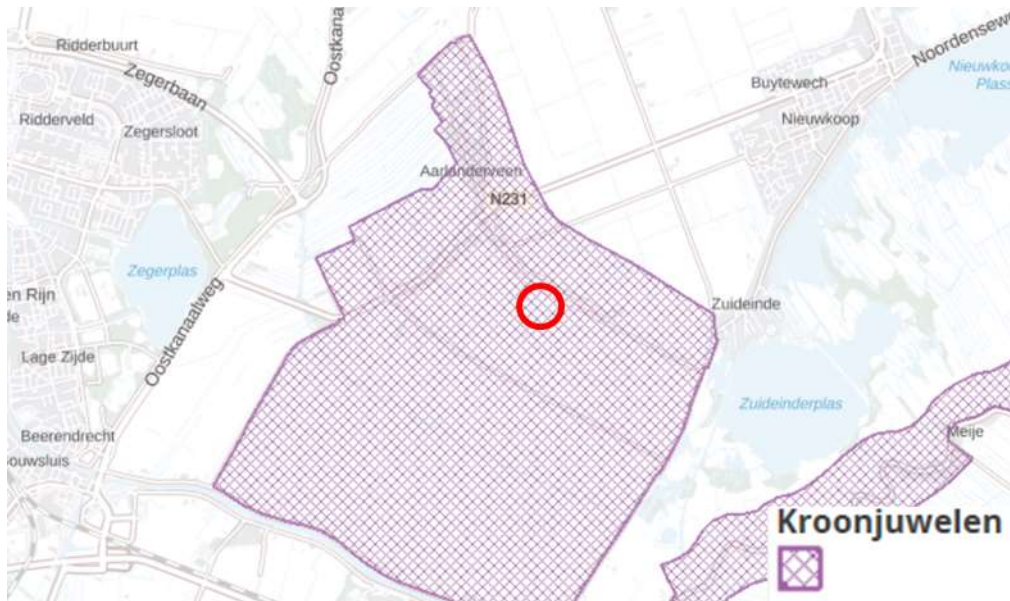
1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst het plangebied geïnventariseerd, waarna in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het planvoornemen. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op het aspect ‘Water’. In hoofdstuk 6 worden de overige relevante omgevingsaspecten beschreven, zoals bedrijvigheid, geluid, bodem, etc. In hoofdstuk 7 komen de juridische aspecten aan bod en in hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Inventarisatie plangebied

2.1 Ruimtelijke structuur

Het buitengebied van de gemeente Alphen aan den Rijn wordt gekenmerkt door polders. Alphen aan den Rijn kent acht polders. Het plangebied is gelegen in de drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen. Dit gebied is (gedeeltelijk) aangewezen als het 'Kroonjuweel Aarlanderveen'. Het Kroonjuweel Aarlanderveen is een karakteristiek voorbeeld van een lintdorp op oude bovenlanden, omgeven door droogmakerijen. De herkenbaarheid en samenhang van de open droogmakerijen, dijken, het bebouwingslint van Aarlanderveen en omgeving is daarbij van cultuurhistorisch belang.



Figuur 3. Uitsnede Cultuurhistorische Atlas Provincie Zuid-Holland

Het bebouwingslint van Aarlanderveen, langs het Zuideinde kent de meest transparante structuur met ruime doorzichten op de aanliggende landschappen tussen bebouwing en boerderijen door. De onbebouwde delen zijn gemiddeld 80 tot 150 meter breed (met uitschieters naar boven en beneden). Door de hoge ligging van het lint levert dat mooie vergezichten op. Tussen de bebouwing en boerderijen liggen karakteristieke (hoogstam)boomgaarden, gerief- of hakhoutbosjes en paardenweitjes die het landelijke karakter versterken. Langs de weg bevindt zich incidentele beplanting dat zorgt voor een afwisselend beeld. De begraafplaats (Rijksmonument) vormt een unieke kwaliteit in het lint zowel wat betreft beplanting als bebouwing. Aan weerszijde van het lint bevinden zich sloten, welke kenmerkend zijn voor het lint en als gevolg hebben dat elke kavel met een brug is ontsloten.

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door een sloot en de weg Zuideinde, met aan de overzijde van de weg een begraafplaats. Aan de overige zijden grenst het perceel aan agrarische gronden. Door het plangebied loopt een regionale waterkering.



Figuur 4. Het lint langs het Zuideinde 22 (plangebied rood omlijnd)

2.2 Functionele structuur

Op de locatie Zuideinde 22 was voorheen het agrarisch bedrijf 'Welgelegen' gevestigd met verschillende opstallen. De bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatsen echter al geruime tijd beëindigd.

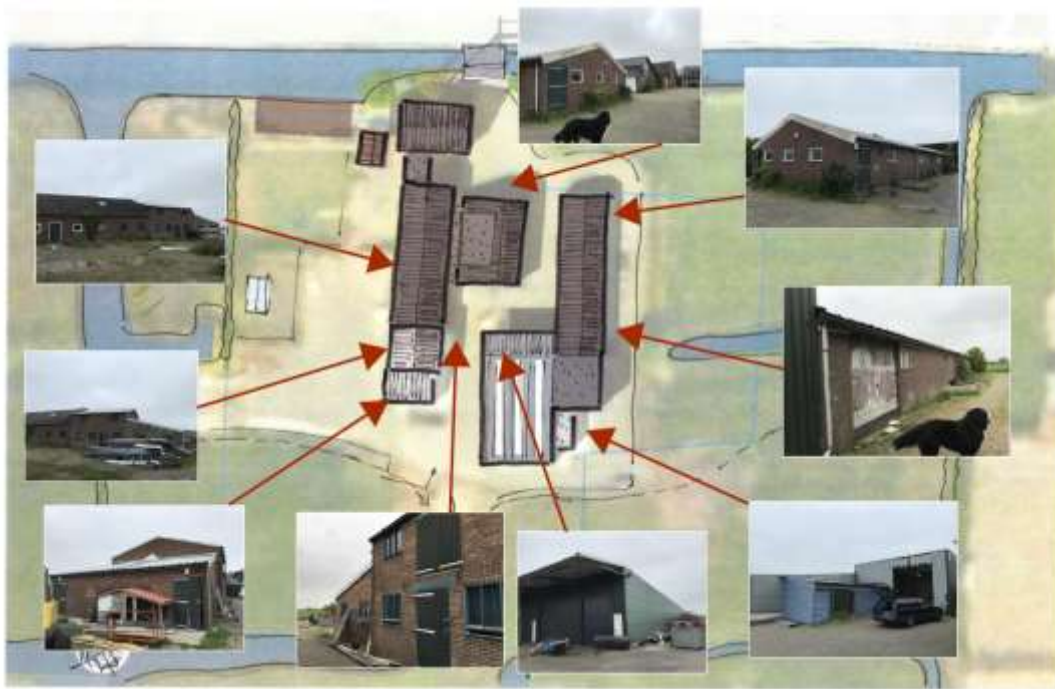
De bestaande bedrijfsbebouwing bestaat uit verschillende gebouwen (zie tabel 1 en figuur 5):

Tabel 1 Bestaande bebouwing

1	Voormalige varkenstal
2	Loods
3	Voormalige koeienstal
4	Sportschuur
5	Woonhuis
6	Gastenverblijf

De gebouwen tezamen hebben een oppervlakte van 1.495 m². Nagenoeg alle bebouwing bestaat uit één bouwlaag met (flauwe) kap. De goot- en bouwhoogten variëren echter per gebouw. De bedrijfsbebouwing is verouderd en voor een doelmatige bedrijfsvoering niet meer te gebruiken. Een doorstart van de locatie als (volwaardig) agrarisch bedrijf is niet langer reëel. De bedrijfsbebouwing (met uitzondering van het woonhuis) zal derhalve worden gesloopt. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

De bedrijfswoning (nr. 5) aan de voorzijde van het perceel kent een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 7 meter. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is ter plaatse een woning met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter toegestaan.



Figuur 5. Bestaande bebouwing



Figuur 6. Vooraanzicht bedrijfswoning



Figuur 7. Bestaande situatie plangebied

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig ontwerp is het cultuurhistorisch waardevolle ensemble van het Kroonjuweel Aarlanderveen. Ten aanzien van het kroonjuweel worden de volgende richtpunten gehanteerd:

- Het waarborgen van de herkenbaarheid en samenhang van de open droogmakerijen, dijken, bebouwingslint Aarlanderveen, molenviergang en omgeving;
- Behouden/versterken van het contrast tussen bovenland en droogmakerijen.

Daartoe wordt het plangebied dusdanig landschappelijk ingepast dat de herkenbaarheid en samenhang van de droogmakerij, het bebouwingslint en de omgeving wordt gewaarborgd. Zo wordt een boomgaard aangeplant, wordt een dierenweide aangelegd en worden de verschillende bedrijfsgebouwen met afwijkende maatvoering vervangen door twee bouwmassa's met een architectuur die is afgestemd op de landelijke omgeving.



Figuur 8. Beoogde situatie vogelvlucht



Figuur 9. Beoogde situatie bovenaanzicht

3.2 Landschappelijke inpassing

Om het cultuurhistorisch waardevolle ensemble van het kroonjuweel te waarborgen, wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Hiertoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld welk juridisch gewaarborgd wordt in de regels. De aanleg en instandhouding van de landschappelijk inpassing wordt op deze wijze geborgd (bijlage, René Verhage Architectuur, Beeldkwaliteitsplan, 1 september 2020).

Aan weerszijde van de bebouwing en tussen de twee bouwmassa's in worden boomgaarden aangelegd. Het erf en de boomgaarden vormen samen een collectieve woongaard die past in de landelijke omgeving. Het bebouwingslint van het Zuideinde kenmerkt zich door afwisselend clusters van bebouwing en losse bebouwing. Tussen de bebouwing zijn er met regelmaat grote afstanden. Er zijn veel diepe doorzichten naar het polderlandschap. Er is sprake van lange en diepe verkavelingen. Hoofdbebouwingen markeren het lint. Door het plaatsen van de woningen loodrecht op het lint, blijft het contact met de polder behouden. Langgerekte volumes, overstekende daken en houten gevels refereren naar de voor deze streek kenmerkende agrarische bebouwing. In de nieuwe situatie wordt het boerderijlint door de ruimtelijke inpassing juist minder verdicht.



Om het agrarische karakter van het perceel te continueren en de doorzichten van en naar het achterland te behouden worden nagenoeg geen erfafscheidingen aangebracht. Indien er wel sprake is van een erfafscheiding zullen dit lage hagen en open hekwerken van maximaal 1 meter hoog zijn.

Ook het vruchtgebruik van de boomgaard, de instandhoudingsplicht en het gezamenlijke onderhoud zal een nadere uitwerking krijgen in 'VVE-Erf'. Op deze wijze zal zowel bij aanvang, als bij toekomstige eigenaarsmutaties, de vastgelegde afspraken en daarmee de instandhouding van de boomgaard worden geborgen.

Beoogd wordt om de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatsten de beëindigen en de bedrijfsbebouwing (nummers 1, 2, 3, 4 en 6 in figuur 5) te slopen. De bestaande woning (nummer 5 in figuur 5) blijft behouden en zal worden omgezet in een burgerwoning. De bouwregels ten opzichte van deze woning worden afgestemd op de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan voor bedrijfswoningen.

Ter vervanging van de bedrijfsbebouwing worden twee nieuwe bouwmassa's gerealiseerd op de plaats van de huidige bebouwing. In deze bouwmassa's worden maximaal 5 extra woningen in de vrije sector en het middensegment (koop) gerealiseerd in combinatie met bergingen en overdekt parkeren. Samen met de bestaande

woning komt het totale woningaantal daarmee op maximaal 6 woningen.

De twee bouwmassa's krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. In het oostelijke blok worden maximaal 4 aaneengesloten woningen gerealiseerd. In het westelijke blok, aansluitend aan de huidige bedrijfswoning, wordt één woning gerealiseerd. Tussen de bestaande bedrijfswoning en de beoogde woning worden de bergingen en overdekte parkeerplaatsen gerealiseerd.

Bed & Breakfast

Achter op het perceel wordt tevens een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een Bed & Breakfast met twee kamers gerealiseerd. De maximale oppervlakte van de verblijfsrecreatieve voorziening bedraagt maximaal 95 m² met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter. Vanuit de Kwaliteitsgids voor de Drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen en de Zuid- en Noordeinderpolder (Kwaliteitsgids DANZ) worden kleinschalige recreatieve voorzieningen gepromoot om de polder van Aarlanderveen aantrekkelijker te maken. Naast het 'opruimen' van oude opstallen waarvoor woningen worden teruggeplaatst, wordt op deze wijze daar een invulling aan gegeven. Hiermee wordt de polder aantrekkelijker gemaakt, waarmee tevens een (beperkte) bedrijvigheid aanwezig zal blijven. De inkomsten welke hieruit worden gegenereerd zijn in eerste instantie bedoeld voor het eten van de dieren en onderhoud van het terrein (zie navolgende alinea).

Dierenverblijf

Op het perceel wordt daarnaast een dierverblijf van maximaal 112,5 m² gerealiseerd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Dit dierenverblijf is bestemd voor kleinvee in eigendom van de huidige eigenaren. Dit kleinvee is bedoeld om het grasland van circa 13.000 m² wat rondom de woningen overblijft, bij te houden. Zoals er nu over wordt gedacht gaat het om vijf schapen, twee struisvogels, twee alpaca's, twee hertjes en tien kippen.

Deze kunnen allen in de weide rondlopen vanaf de onderdijk tot en met de bovendijk en in de boomgaard. Dit gehele gebied blijft in eigendom van de huidige eigenaar. Daarnaast zal het verblijf (zolder) tevens dienen als opslag voor hooi/stro/zaagsel en voer. Met de genoemde aantallen en diversiteit zullen in de stal meerdere afscheidingen worden gemaakt, waardoor het noodzakelijk wordt geacht een verblijf te realiseren van circa 7,5 meter bij 15 meter. Overige gronden op het perceel zullen worden ingericht als (gezamenlijke) tuin en agrarisch gebied.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestemming ter plaatse van de beoogde woningen omgezet van 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid' naar 'Wonen'. De overige gronden behouden een agrarische bestemming. Ten aanzien van de boomgaard, de bed & breakfast en het dierenverblijf worden specifieke functieaanduidingen opgenomen.

Eventuele aanwezige archeologische waarden worden beschermd middels een archeologische dubbelbestemming. In paragraaf 6.7 wordt hier nader op in gegaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Conclusie

Voor het plangebied gelden geen opgaven van nationaal belang.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Conclusie

In Barro zijn geen regelingen opgenomen die betrekking hebben op het plangebied.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist dat wordt onderbouwd of en in hoeverre er sprake is van 'duurzaam ruimtegebruik'. Om dit duurzaam ruimtegebruik te garanderen moet de 'ladder voor duurzame verstedelijking', zoals omschreven in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, worden doorlopen.

Elk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten, en, indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladderplicht is doorvertaald in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt derhalve verwezen naar paragraaf 4.2.2.1.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2019 van kracht.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland.

De zes ambities zijn:

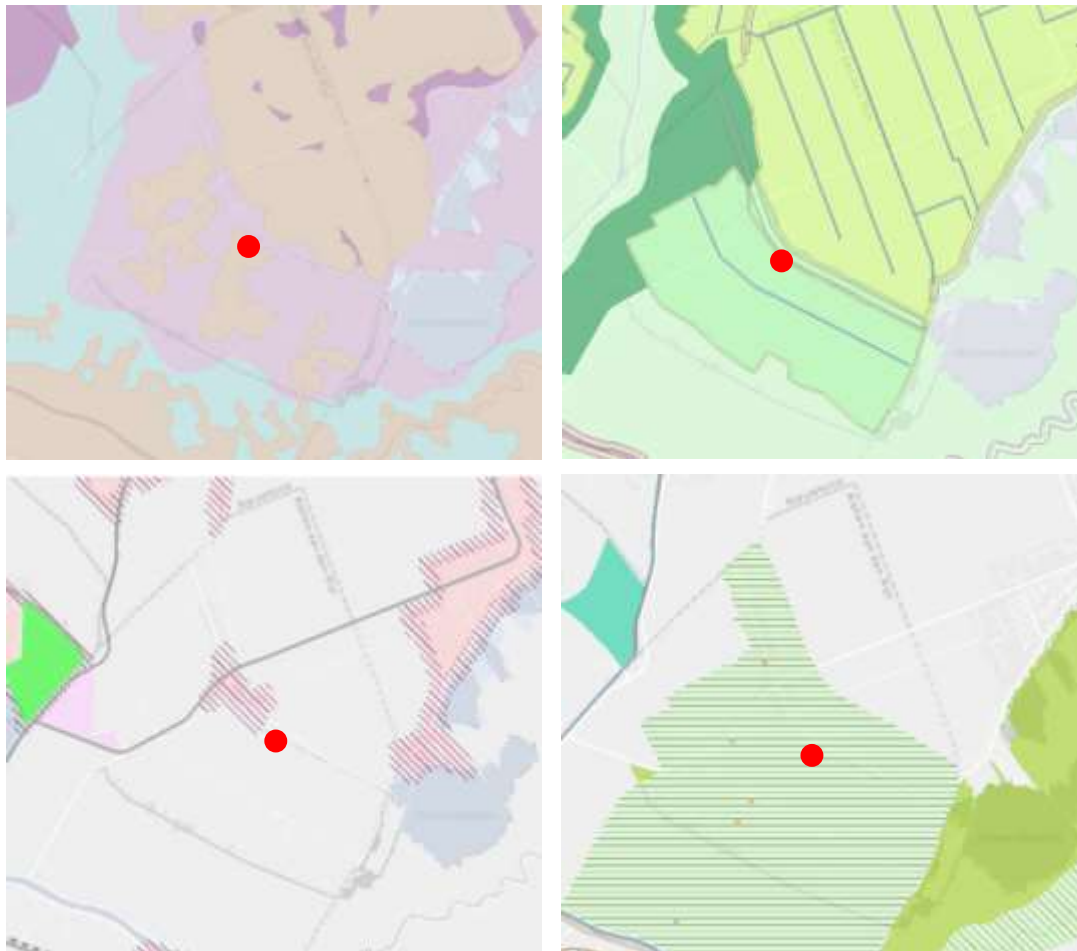
1. Naar een klimaatbestendige delta;
2. Naar een nieuwe economie: the next level;
3. Naar een levendige meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing;
5. Best bereikbare provincie;
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van de maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeeld een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving) samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de Omgevingsverordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit').



Figuur 11. Uitsnede lagen kwaliteitskaart (linksboven Laag van de Ondergrond, rechtsboven Laag van de Cultuur-Natuurlandschappen, linksonder Laag van de Stedelijke Occupatie, rechtsonder Laag van de Beleving)

Dit beleid maakt naar zijn aard diverse uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en ander partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkeling van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van de gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkeling naar hun mate van impact.

De provincie onderscheidt drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen:

1. De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is.
2. Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
3. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Tevens worden een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar ook onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn, maar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn:

- Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1). Het gaat om de volgende kwaliteiten:
 - Hoge en specifieke natuurwaarden in Zuid-Holland, gebundeld in het NNN en Natura 2000 gebied, die met elkaar een substantiële bijdrage leveren aan de Europese biodiversiteit. Provincie en Rijk hebben hier een gedeelde verantwoordelijkheid voor instandhouding en versterking van deze waarden;
 - Cultuurhistorische kroonjuwelen. Deze gebieden hebben landschappelijk en cultuurhistorisch een dusdanig uniek karakter dat de bescherming en versterking van deze kwaliteiten centraal staat;
 - Graslanden bollenstreek. De graslanden zijn waardevol vanwege hun open karakter, structurerend effect en belang voor weidevogels. Ze zijn een kenmerkend, maar inmiddels zeldzaam onderdeel van het bollenlandschap.
- Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2):
 - Belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten het NNN, vanwege de specifiek maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen;
 - Openbare recreatiegebieden, vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel stedelijk als het landelijk gebied in de provincie;
 - Groene buffers. Als landschap zijn deze gebieden relatief klein, soms ruimtelijk versnipperd en altijd medebepaald door stadsranden. Behoud van deze ruimtes is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. De stedelijke druk is relatief groot, maar tegelijkertijd vormen ze op de schaal van de provincie een onmisbare 'tegenhanger' van de stedelijke dynamiek en verdichting. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

Beoordeling

Bebouwingslint

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint langs het Zuideinde. Dit bebouwingslint is specifieke aangeduid op de kwaliteitskaart. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap.

Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. 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.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Het bestaand dwarsprofiel is richtinggevend. Dit betekent dat het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm) in stand gehouden dient te worden, aangesloten wordt bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, de (a)symmetrie van het lint, de diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven.

Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing.

Kroonjuweel Aarlanderveen

Daarnaast is het plangebied aangeduid als 'Kroonjuweel'. Cultuurhistorische kroonjuwelen zijn unieke, zeer karakteristieke en gave ensembles van erfgoed en landschap in Zuid-Holland. Deze waardevolle historische landschappen en ensembles zijn van groot belang voor de kwaliteit van onze leefomgeving. Ze bepalen de identiteit van de bebouwde en groene ruimte in de provincie, en vertellen de geschiedenis van Zuid-Holland (zie ook paragraaf 6.8).

Het kroonjuweel 'Aarlanderveen' is een karakteristiek voorbeeld van een lintdorp op oude bovenlanden, omgeven door droogmakerijen. Het cultuurhistorisch waardevolle lintdorp Aarlanderveen, een oorspronkelijk in het midden van het veengebied aangelegde ontginningsas, bleef gespaard toen het omringende veen werd afgegraven.

Richtpunten zijn:

- Waarborgen van de herkenbaarheid en samenhang van de open droogmakerijen, dijken, bebouwingslint Aarlanderveen, molenviergang en omgeving;
- Behouden/versterken van het contrast tussen bovenland en droogmakerijen.

Behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en ensembles staat voorop. Om die reden heeft het plangebied een beschermde status – categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen in en direct grenzend aan dit gebied zijn alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan de kwaliteiten van het gebied.

Conclusie

In de Omgevingsverordening is het bovenstaande beleid verder uitgewerkt. In de navolgende paragraaf vindt de toetsing van het planvoornemen aan het bovenstaande beleid plaats.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld, van kracht vanaf 1 april 2019. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn instrumenten die onderling sterk met elkaar samenhangen. In de systematiek van de Omgevingswet is de inhoud van de Omgevingsvisie voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande bepalingen relevant.

4.2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De ladder zoals opgenomen in het Bro is een motiveringseis voor de toelichting van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de ladder zoals opgenomen in de verordening daarom niet alleen betekenis voor de toelichting van het bestemmingsplan maar ook voor de inhoud.

Ook voor de provinciale 'ladder' geldt dat deze per 1 juli 2017 een andere grondslag heeft, namelijk het per 1 juli 2017 gewijzigde Bro. Inhoudelijk is de toets niet wezenlijk veranderd.

Beoordeling

Het planvoornemen betreft het realiseren van maximaal 5 extra woningen. De jurisprudentie in ogenschouw nemende is deze ontwikkeling niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. Het gaat immers om een ontwikkeling van minder dan 12 woningen. Zodoende is het planvoornemen niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' die ladderplichtig is. Wel dient aandacht besteed te worden aan de behoefte van het plan.

De gemeente Alphen aan den Rijn hanteert hiertoe een afwegingskader voor woningbouwontwikkelingen. Dit afwegingskader wordt toegepast bij de beoordeling van (nieuwe) woningbouwinitiatieven en om prioriteiten te stellen tussen verschillende woningbouwprojecten. Op deze manier stemt de gemeente woningbouwplannen af op beleidsambities op de lange termijn en op de woningbehoefte.

Kwantitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve behoefte wordt getoetst of de plannen in lijn zijn met de regionale woningbouwafspraken. Dit doet de gemeente jaarlijks. Daarbij wordt uitgegaan van de provinciale Woonbehoefteraming (WBR) en de Regionale Woonagenda. Hierin wordt per woonmilieu aangegeven welke ruimte er is voor woningbouw. Voor de gemeente Alphen aan den Rijn in de periode 2019–2022 is jaarlijks ruimte voor het programmeren van het volgende aantal woningen:

	Behoefte: gemiddeld aantal woningen per jaar	Benodigde plancapaciteit (rekening houdend met 30% planuitval)
Aarlanderveen	5 tot 10	10
Alphen aan den Rijn	400	550
Benthuizen	20	25
Boskoop	70	100
Hazerswoude-Dorp	20	25
Hazerswoude-Rijndijk	25	30
Koudekerk	10	15
Zwammerdam	5 tot 10	10

In Aarlanderveen is jaarlijks behoefte aan 5 tot 10 woningen. in de praktijk worden deze aantallen vooralsnog niet gehaald. Het realiseren van maximaal extra 5 nieuwe woningen is daarmee passend. Het planvoornemen draagt bij aan de woonbehoefte van de gemeente Alphen aan den Rijn. Geconcludeerd kan worden dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan de bouw van de voorgenomen woningen.

Kwalitatieve behoefte

Voor de kwalitatieve behoefte hanteert de gemeente een kwalitatief afwegingskader. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats langs twee assen: enerzijds een as waarop de beleidsambities van de gemeente gewogen worden, anderzijds een as waarop de korte termijn afzetbaarheid vanuit de markt een rol krijgt. De volgende scoringstabel wordt hiertoe gebruikt:

Criterium	Weging	Zeervan toepassing +1	Neutraal 0	Niet van toepassing of onbekend -1
Creëren van een evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad Uitgangspunt: 25% sociale huur + 10% middenhuur (€ 720- 900) dan wel goedkope koop (tot € 200.000). Daarnaast realiseren van woningen in ontbrekende segmenten	5	Aan eis sociaal en middenhuur/ goedkope koop voldaan + 50-100% van resterende plan voorziet in ontbrekende segmenten	Aan eis sociaal en middenhuur/ goedkope koop voldaan + 25-50% van het plan voorziet in ontbrekende segmenten	Minder dan 25% van het plan voorziet in ontbrekende segmenten en / of aan eis sociaal en middenhuur/ goedkope koop
Toevoeging die bijdraagt aan het oplossen van ruimtelijke knelpunten of die bestaand vastgoed hergebruikt	5	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing. Ook geldig als bouw reeds is gestart	Beperkt / NVT / onbekend
Toevoeging die de geambieerde woonmilieus versterkt	3	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
Het creëren van centrumgebieden met uitstekende verblijfskwaliteit. Voor de kernen geldt dat nieuwbouw bijdraagt aan het versterken van de vitaliteit	2	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
Nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied krijgt voorrang	2	Hergebruik bestaand vastgoed	Sloop - nieuwbouw	Nieuwbouw op maagdelijke locaties
Ruimte voor wonen met zorg en / of begeleiding voor senioren en bijzondere groepen, zowel zelfstandig als complexmatig.	5	Woonzorg-arrangementen	Levensloop-geschied	Geen enkele vorm van zorg
Duurzame inzetbaarheid van woningen: energetische duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, klimaat- en bodemdalingbestendig	4	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
Nabijheid van OV of multimodale ontsluiting	2	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
BONUS-PUNTEN LANGETERMIJNBELEID	Weging	Wel van toepassing +1	Neutraal / niet van toepassing / onbekend 0	
Ruimte voor nichemarkten en nieuwe woonconcepten	2	Ja	Nee	
Unieke beeldbepalende plannen	4	Ja	Nee	
TOTAAL		maximaal 27	↔	minimaal -21

Het planvoornemen betreft het realiseren van 5 extra woningen in de vrije sector en het middensegment (koop), aangezien de locatie van het plangebied (in het buitengebied van Alphen aan den Rijn) zich niet leent voor de differentiatie sociale huur, middenhuur dan wel goedkope koop. Het planvoornemen voldoet hiermee niet aan het eerste criterium (-1). Daar staat tegenover dat het voornemen wel bijdraagt aan het teweeg brengen van verhuisbewegingen van goedkope koop naar vrije sector en middensegment koop, waarmee ruimte beschikbaar komt in de woonkern van Aarlanderveen.

Ook draagt het voornemen door de kwaliteitsimpuls van het plangebied bij aan het oplossen van ruimtelijke knelpunten (+1). Het idee van 'Welgelegen' versterkt de vitaliteit van het gebied (+1). Het betreft daarbij een uniek beeldbepalend plan langs het bebouwingslint Zuideinde (+1). Daarnaast biedt de vervangende nieuwbouw ruimte voor duurzame inzetbaarheid (+1).

Het planvoornemen voldoet hiermee aan diverse criteria uit het afwegingskader. De kwalitatieve behoefte is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Conclusie

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.2.2 Ruimtelijke kwaliteit

In de Omgevingsverordening is een van de speerpunten het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie beschikt over een kwaliteitskaart met een bijbehorende uitwerking in richtpunten.

In artikel 6.9 en 6.10 van de Omgevingsverordening zijn voorwaarden opgenomen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

Beoordeling

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - I. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - II. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - I. Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - II. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Op de kwaliteitskaart is het plangebied aangewezen als bebouwingslint in het kroonjuweel Aarlanderveen. Doordat het plangebied tevens is aangeduid als 'kroonjuweel', geldt ter plaatse het beschermingsregime 'categorie 1' (zie paragraaf 4.2.1).

Uitgangspunt is dat een ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Dit is het geval: met het planvoornemen wordt aangesloten bij de richtpunten voor het 'Kroonjuweel Aarlanderveen':

- Waarborgen van de herkenbaarheid en samenhang van de open droogmakerijen, dijken, bebouwingslint Aarlanderveen, molenviergang en omgeving;
- Behouden/versterken van het contrast tussen bovenland en droogmakerijen.

Het plangebied wordt dusdanig landschappelijk ingepast dat de herkenbaarheid en samenhang van de droogmakerij, het bebouwingslint en de omgeving wordt gewaarborgd. Zo wordt een boomgaard aangeplant, worden een dierenweide aangelegd en worden de verschillende bedrijfsgebouwen met afwijkende maatvoering vervangen door twee bouwmassa's met een architectuur die is afgestemd op de landelijke omgeving.

In de huidige situatie oogt het perceel rommelig door de verschillende bedrijfsgebouwen met afwijkende maatvoeringen, wat afbreuk doet aan het bestaande lint. Door de herbouw van slechts twee massa's met een landelijke architectuur krijgt het perceel een kwaliteitsimpuls. Het plan houdt daarmee in voldoende mate rekening met de huidige korrel, profiel en transparantie van het lint.

Om de karakteristiek van het gebied te benadrukken, worden de twee bouwmassa's vormgegeven als grote schuren die passen op het boeren erf. Het vele gemeenschappelijke groen en het ontbreken van hoge erfscheidingen, zorgt ervoor dat het polderlandschap nog steeds zichtbaar is vanaf het lint. Hierdoor worden de specifieke waarden van het bebouwingslint in het kroonjuweel versterkt. De richtpunten van de kwaliteitskaart zijn niet in het geding. Het planvoornemen voldoet aan de eisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD.

De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bevat het handelingskader.

In paragraaf 4.2.2.1 is reeds aangetoond dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het planvoornemen voldoet daarmee aan de eisen ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het planvoornemen qua aard en schaal past in de omgeving en voldoet aan de eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit: de richtpunten van de kwaliteitskaart zijn niet in het geding en stedelijke ontwikkeling: het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Structuurvisie

Regio Holland Rijnland ligt midden in de Randstad en telt ruim vijfhonderdduizend inwoners. De gemeente Alphen aan den Rijn, Kaag & Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude werken samen in het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. In de Regionale Structuurvisie 2020 verwoorden deze veertien gemeenten hun ruimtelijke visie op de regio.

De Regionale Structuurvisie heeft als doel: 'een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter'.

In de Regionale Structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie zijn zeven kernbeslissingen geformuleerd:

1. Holland Rijnland als top woonregio; het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie van stedelijke ontwikkeling; bebouwing wordt geconcentreerd in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie van Katwijk tot en met Leiden, de zone langs de Oude Rijn tussen Leiden en Alphen aan den Rijn conform de Transformatievisie Oude Rijnzone en in Alphen aan den Rijn;
4. Groen – Blauwe kwaliteit staat centraal, de groen – blauw ondergrond wordt gebruikt als onderlegger bij het stedenbouwkundig ontwerp;
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. Twee economische speerpunten; opschaling van de kennis economie en uitbreiding van de Greenports;
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

De kernbeslissingen worden specifiek uitgewerkt in het gemeentelijk beleid in paragraaf 4.4.

4.3.2 Regionale woonagenda 2017

Het aantal inwoners en huishoudens in Holland Rijnland neemt nog steeds toe. Daarnaast verandert de leeftijd en samenstelling van de bevolking door vergrijzing en steeds kleinere gezinnen. Om goed in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen, stelden de gemeenten in Holland Rijnland de Regionale Woonagenda 2017 op. Dit document vervangt de vorige woonagenda uit 2014. De Regionale Woonagenda is op 14 maart 2018 vastgesteld.

Wat betreft de woningbouwopgave geldt dat het noodzakelijk is om ervoor te zorgen dat de woningproductie past binnen de kaders die de provinciale Woningbehoefteberaming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) biedt. Beide prognoses kennen verschillende uitgangspunten, waardoor een bandbreedte ontstaat.

Beoordeling

Uit de Woningbehoefteberaming 2016 (WBR 2016) blijkt dat de regio waar Alphen aan den Rijn onder valt (Holland Rijnland West) een woningbehoefte heeft van 5.730 woningen tot 2030 en een Bevolkingsprognose van 6.330.

Binnen de bandbreedte van de WBR/BP is voldoende ruimte voor de realisatie van maximaal 5 extra woningen. Het planvoornemen betreft het realiseren van 5 extra woningen in de vrije sector en het middensegment (koop), aangezien de locatie van het plangebied (in het buitengebied van Alphen aan den Rijn) zich niet leent voor de differentiatie sociale huur, middenhuur dan wel goedkope koop. Daarmee draagt het planvoornemen bij aan het teweeg brengen van verhuisbewegingen van goedkope koop naar vrije sector en middensegment koop. Gesteld kan worden dat het planvoornemen bijdraagt aan de regionale woonbehoefte.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er een regionale behoefte bestaat aan de bouw van de voorgenomen woningen.

4.4 Gemeentelijk beleid

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

In 2008 is een structuurvisie voor het buitengebied van Alphen aan den Rijn vastgesteld. In 2013 is een nieuwe structuurvisie vastgesteld 'De stad van Morgen, Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031'.

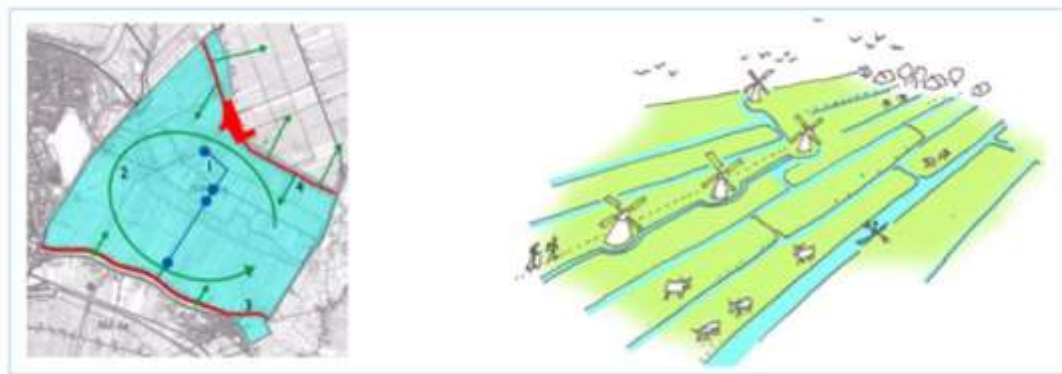
De nieuwe visie op het Waardevol Landschap is een uitwerking van de Structuurvisie Buitengebied uit 2008. De visie uit 2008 blijft van kracht.

De nieuwe structuurvisie geeft de richting aan die het bestuur van Alphen aan den Rijn voor de komende jaren voor ogen heeft. Voor de eerstkomende jaren is de visie heel concreet, voor de verdere toekomst is de visie globaler. De structuurvisie vormt de basis voor alle ruimtelijke plannen die de komende jaren zullen worden ontwikkeld.

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

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

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



Figuur 12. Drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen en de Zuid- en Nooreinderpolder

In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat de agrarische functie van het buitengebied aan de basis staat voor de kenmerkende openheid van het slagenlandschap rondom Alphen aan den Rijn. Er wordt daarom zeer kritisch gekeken naar initiatieven die het agrarische gebruik negatief kunnen beïnvloeden. Desalniettemin zijn voor het buitengebied doelstellingen geformuleerd waarbinnen bijvoorbeeld ook mogelijkheden voor landelijk wonen vallen. De openheid van het buitengebied wordt door vergezichten benadrukt.

Initiatieven die de openheid van het landschap en vergezichten bevorderen worden gesteund, voornamelijk langs de Steekterweg, zichten naar polder Steekt, de drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen, de Zuid- en Noordeinderpolder en het Zaanse Rietveld.

Beoordeling

Het planvoornemen draagt bij aan een kwaliteitsimpuls van het lint. Middels het planvoornemen wordt het rommelige geheel aan bedrijfsgebouwen gesloopt en worden twee bouwmassa's in een landelijke architectuur teruggebouwd die refereert naar de voormalige agrarische bebouwing. Met het plaatsen van de bouwmassa's is rekening gehouden met het versterken van de bestaande doorzichten van en naar de polders.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met het gestelde in de gemeentelijke structuurvisies.

4.4.2 Woonvisie 'De Alphense Woonagenda, Alphen ademt woonkwaliteit' en Afwegingskader Woningbouwontwikkeling

De Woonvisie is op 1 februari 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Woonvisie is vastgelegd hoe Alphen aan den Rijn in de woningbehoefte van haar burgers wil voorzien tot 2025. Dit wordt gedaan door middel van een uitvoeringsprogramma, waar de vijf speerpunten uit de woonvisie in zijn opgenomen. Deze speerpunten zijn:

1. Wijken en kernen met identiteit;
2. Keuzemogelijkheden voor variatie;
3. Een veilige en gezonde leefomgeving;
4. Zelfredzame bewoners investeren in zichzelf en hun omgeving;
5. Woningvoorraad met toekomstwaarde.

Deze speerpunten vormen tezamen de toekomstbestendige woonkwaliteit, die in de gemeente wordt nagestreefd. In het uitvoeringsprogramma zijn doelen en actiepunten benoemd om te komen tot deze woonkwaliteit. Het uitvoeren van genoemde acties leidt tot zichtbare resultaten met betrekking tot woonkwaliteit op locaties in de gemeente.

Daarnaast hanteert de gemeente een afwegingskader voor woningbouwontwikkeling. Dit afwegingskader wordt toegepast bij de beoordeling van (nieuwe) woningbouwinitiatieven en om prioriteiten te stellen tussen verschillende woningbouwprojecten. Op deze manier stemt de gemeente woningbouwplannen af op beleidsambities op de lange termijn en op de woningbehoefte. Aan de hand van drie stappen wordt het kwalitatief afwegingskader ingezet:

- Stap 1: Toets aan kwalitatief afwegingskader:
Bij initiatieven die binnen komen, wordt de kwaliteit op twee manieren gemeten: in hoeverre bouwplannen voldoen aan bestaand beleid en of ze aansluiten bij de wensen van de consument.

- Stap 2: Regionale woningbouwafspraken/kwantitatief kader:
In de tweede stap wordt de kwantitatieve toets uitgevoerd. In hoeverre sluit het geplande aantal woningen aan op de woningbehoefte? Op programmaniveau toetst de gemeente of plannen in lijn zijn met de regionale woningbouwafspraken.
- Stap 3: Toets op juridische status van plannen:
Met de voorgaande stappen heeft de gemeente in beeld of plannen kwantitatief en kwalitatief passend zijn, of juist niet. Voor de meeste plannen is daarmee de kous af.

Beoordeling

Kwalitatieve beoordeling

De kwalitatieve beoordeling vindt plaats langs twee assen: enerzijds een as waarop de beleidsambities van de gemeente gewogen worden, anderzijds een as waarop de korte termijn afzetbaarheid vanuit de markt een rol krijgt. Hiertoe hanteert de gemeente een scoringstabel (zie paragraaf 4.2.2.1).

Het planvoornemen voldoet aan de volgende criteria uit het afwegingskader:

- Toevoeging die de geamibieerde woonmilieus versterkt;
- Duurzame inzetbaarheid van woningen: energetische duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, klimaat- en bodemdalingbestendig;
- Ruimte voor nichemarkten en nieuwe woningbouwconcepten;
- Unieke beeldbepalende plannen.

De kwalitatieve behoefte is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Kwantitatieve beoordeling

Uit de Woonbehoefteraming (WBR) en de Regionale Woonagenda blijkt dat in Aarlanderveen jaarlijks behoefte is aan 5 tot 10 woningen. Het realiseren van 5 extra woningen in de vrije sector en het middensegment (koop) is daarmee passend (zie paragraaf 4.2.2.1).

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen in lijn is met de het gemeentelijke woonbeleid.

4.4.3 Duurzaamheidsagenda

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. De afgelopen jaren is in de voormalige gemeente Alpen aan den Rijn, Boskoop en Rijnwoude al stevig ingezet op duurzaamheid.

Het duurzaamheidsprogramma 2014 –2020 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente.

Centraal in het beleid staan de duurzaamheidsambities en de doelen die de gemeente wil bereiken voor de periode van 2014 t/m 2020. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in enerzijds ambities van de gemeentelijke organisatie en anderzijds ambities voor de Alphenense samenleving. Voor het behalen van deze ambities is de gemeente afhankelijk van de samenleving als geheel. De gemeente stimuleert en faciliteert; 'Een duurzaam Alphen aan den Rijn bereiken we samen'.

De stip op de horizon is: 'In 2050 is de samenleving van Alphen aan den Rijn fossiele brandstofvrij en energie- en CO₂-neutraal'. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn per ambitie projecten benoemd die de komende jaren uitgevoerd worden om bij te dragen aan het behalen van de ambities.

De gemeente benadert en stimuleert woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, architecten en aannemers om aan de richtlijnen van Duurzaam Bouwen te voldoen. Het software-instrument 'GPR-Gebouw' wordt gratis ter beschikking gesteld door de gemeente. Dit instrument ondersteunt de realisatie van duurzaam bouwen.

Het programma, dat al veel wordt gebruikt in Nederland, berekent hoe gebouwen (woningen, kantoren en scholen) presteren op energieverbruik, milieubelasting, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en maakt keuzemogelijkheden inzichtelijk. Het resultaat wordt in cijfers van 1 tot 10 uitgedrukt.

Bij nieuwbouw is energie-efficiënte (en koolstofarme) energievoorziening het uitgangspunt. De gemeentelijke ambitie is een GPR-score van 7.0 (energie 8.0). Het gebruik van warmte-koudeopslag (WKO), geothermie of vergelijkbare toepassingen wordt gestimuleerd.

Beoordeling

De vervangende nieuwbouw biedt kansen om de duurzaamheidsambities van de gemeente te realiseren.

Mogelijkheden zijn:

- Energiezuinig bouwen en toepassen van duurzame energiesystemen:
 - Warmtepompen met gesloten bodemwarmtesystemen;
 - Zonnepanelen;
- Toepassen van principes van circulair bouwen en toepassen van gerecyclede materialen;
- Zoveel mogelijk groen en blauw ingericht met bomen, afwisselend groen, groene daken en gevels, wadi's en waterlopen ten behoeve van de klimaatbestendigheid, gezondheid en biodiversiteit.
- Het realiseren van een robuust watersysteem door:
 - Zo min mogelijk verharding toe te passen en deze waar mogelijk als waterdoorlatende of waterpasserende bestrating uit te voeren;
 - Waterberging bij bewoners te stimuleren;
 - Hemelwater gescheiden (van vuil water) af te voeren naar oppervlaktewater of wadi's en hergebruik van hemelwater te bevorderen;
- Het beperken van hittestress door het creëren van schaduwplekken.

Verder in het planproces zullen de te treffen maatregelen ten aanzien van duurzaamheid verder uitgewerkt worden. Zie ook paragraaf 6.6.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met de Duurzaamheidsagenda.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

5.1.1 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid-Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisie in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisie plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd. De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving kunnen gemeenten een verbrede zorgplicht op zich nemen. Deze wetgeving maakt het in tegenstelling tot eerdere wetgeving mogelijk om rioolheffing te heffen voor een zuiveringstechnisch werk dat door de gemeente (of waterschap/derde) wordt beheerd op grond van de Gemeentewet. Dit was al eerder mogelijk voor riolering.

5.1.2 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2015 vastgesteld door het kabinet in het Nationaal Waterplan 2016–2021. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en lange termijn.

5.1.3 Regionaal Waterplan 2016-2021

Het waterbeleid van de provincie is vastgelegd in drie vastgestelde beleidsdocumenten die tezamen het regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016–2021 vormen, namelijk:

- Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010–2015 dat voor een aantal onderdelen ongewijzigd van kracht blijft;
- Het waterbeleid in de Visie Ruimte en Mobiliteit;
- Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016–2021.

5.1.4 Provinciaal Waterplan 2016-2021

Vanuit het Provinciaal Waterplan 2010–2015 zijn een aantal punten ongewijzigd van kracht voor het Regionaal Waterplan 2016–2021:

- **Waarborgen waterveiligheid:**
De provincie heeft bestuurlijke afspraken gemaakt voor versterking van de zwakke schakels in de kust en uitvoering van het (pilot)project Zandmotor. Hetzelfde geldt voor de versterking van rivierdijken, de organisatie van de informatievoorziening in het kader van rampenbestrijding en de implementatie van het beleidskader voor buitendijks gebied.
Voorts behoren afronding van het Deltaplan Grote Rivieren, toetsing en versterking van de boezemkaden, normering compartimentering- en voorlandkeringen, toetsing van de categorie c-keringen en verbetering van de internationale samenwerking rond overstromingen tot de taken van de provincie.
- **Realiseren mooi en schoon water:**
Een goede chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewaterlichamen is een doelstelling van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). De provincie legt de ecologische doelen vast, waarover al consensus is bereikt in de Regionale Bestuurlijke Overlegstructuren (RBO's). Ook het behoud van een goede waterkwaliteit op zwemwaterlocaties volgt uit Europese regelgeving (Zwemwaterrichtlijn); de taakverdeling is uitgewerkt in een landelijk protocol. Bestuurlijke afspraken heeft de provincie verder gemaakt over het bestrijden van verdroging in TOP-gebieden en de realisatie van een aantal 'waterparels'.

- Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening:
Behoud van voldoende zoet water is een essentiële voorwaarde voor gebruiksfuncties zoals de drinkwatervoorziening, land- en tuinbouw en de boomteelt. Uit de KRW volgen specifieke eisen op het gebied van drinkwaterwinning. De provincie heeft bestuurlijke afspraken gemaakt over handhaving van het beschermingsniveau van bestaande drinkwaterbronnen. Voor de Greenports is een streefbeeld ontwikkeld voor bestaande en nieuw te ontwikkelen glastuinbouwlocaties. Stimulering van innovatieve pilots is nodig om grootschalige toepassing van gesloten waterkringlopen in de praktijk dichterbij te brengen.
- Realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem:
De provincie ziet toe op goed operationeel waterbeheer door waterschappen. Deze taak is vastgelegd in de wet.

5.2 Beleid Hoogheemraadschap

5.2.1 Waterbeheerplan 5 2016-2021 Hoogheemraadschap Rijnland

Het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

5.2.2 Keur en beleidsregels

Rijnland zorgt voor droge voeten, veiligheid en gezond water. Een belangrijk onderdeel hierbij is het reguleren van initiatieven van burgers en bedrijven die het watersysteem kunnen beïnvloeden.

Om ervoor te zorgen dat deze initiatieven geen problemen veroorzaken, stelt Rijnland regels hiervoor. Deze staan in de Keur en de daarbij behorende uitvoeringsregels.

Op 1 juli 2015 is een 'nieuwe' Keur in werking getreden. Bij het opstellen van deze Keur heeft Rijnland een andere aanpak gebruikt. Niet langer zijn de regels gebaseerd op de gebruikelijke 'nee, tenzij' aanpak, maar gaat het Rijnland uit van 'ja, tenzij'. Hierbij geeft Rijnland verantwoordelijkheid, flexibiliteit en vertrouwen waar dat kan en stelt Rijnland regels waar moet.

De uitvoeringsregels zijn een nadere uitwerking van de Keur die eveneens per genoemde datum in werking zijn getreden. De Keur en uitvoeringsregels maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

5.2.3 Voorkeursbehandeling hemelwater en afvalwater

Het Hoogheemraadschap Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. Ander afvalwater dan bedoeld onder d:
 1. Zo nodig na zuivering bij die bron, wordt hergebruikt;
 2. Lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De voorkeursvolgorde kan gebruikt worden bij de invulling van het gemeentelijk rioleringsbeleid, maar het is geen dogma. De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij de doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en het nemen van preventieve maatregelen. Daar waar mogelijk aandacht besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater moet waar mogelijk worden voorkomen door bijvoorbeeld:

- Duurzaam bouwen;
- Het toepassen van berm- of bodempassage;
- Toezicht, controle en handhaving ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- Kolken in hemelwaterriool te voorzien van extra zand- slibvang op tactische plekke in het stelsel;
- Uitvoeren adequaat beheer van straatoppervlak, kolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- Het toepassen van duurzaam onkruidbeheer en geen chemische onkruidbestrijding;
- Voorlichting te geven over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- Het vermijden van vervuilde activiteiten op straat, zoals auto's wassen en repareren.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en het hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of, als laatste keus, aansluiten op het gemengde stelsel.

Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het gemeentelijk rioleringsplan.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de inrichting van de gemeentelijke rioolstelsel is beschreven in het Gemeentelijk rioleringsplan. Het geldende plan heeft de titel 'Gemeentelijk rioleringsplan 2016–2021 Alphen aan den Rijn' (Grp 2016–2021). Naast de wijze waarop de bestaande stelsels worden beheerd en onderhouden, wordt in het Grp 2016–2021 ook aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met hemelwater en op welke wijze de vuilemissie vanuit de rioolstelsels op oppervlaktewater wordt verminderd.

5.4 Watertoets

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'.

Waterkering

De kern- en beschermingszones zijn opgenomen in de legger Regionale kering van het Hoogheemraadschap Rijnland (zie figuur 13). Middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' worden de kern- en beschermingszones van de kering beschermd.

Ter plaatsen van deze dubbelbestemming geldt dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend toelaatbaar zijn indien de belangen in verband met de betrokken waterkering niet worden geschaad en het college van burgemeester en wethouders hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken dijkbeheerder.



Figuur 13. Uitsnede legger Regionale Keringen

Oppervlaktewater

Het perceel grenst aan de noordoostzijde aan een primaire watergang. Aan de zuidoost- en noordwestzijde van het perceel lopen overige watergangen. Voor het primaire oppervlaktewater geldt een beschermingszone van 5 meter en voor het overige oppervlaktewater een zone van 2 meter. Deze afmetingen zijn gebaseerd op de ruimte die noodzakelijk is voor het uitvoeren van onderhoud en/of inspectie van de watergangen. De onderhoudsplicht voor het primaire oppervlaktewater ligt bij het Hoogheemraadschap Rijnland. Voor het overige oppervlaktewater ligt deze verantwoordelijkheid bij de kadastrale eigenaren.



Figuur 14. Uitsnede legger oppervlaktewater

In het bouwplan is rekening gehouden met de beschermingszone van de nabijgelegen watergangen. In de beschermingszones wordt niet gebouwd en/of verharding aangebracht.

Waterkwantiteit

Het planvoornemen betreft het realiseren van maximaal 5 extra woningen in combinatie met bergingen en overdekte parkeerplaatsen. Hiertoe worden de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Verder wordt achterop het perceel nog een Bed & Breakfast en een dierenverblijf gerealiseerd van respectievelijk maximaal 95 m² en 112,5 m².

In de waterbalans dient onderscheidt gemaakt te worden tussen het polderpeil (bovendijks) en de hoogwatervoorziening (onderdijks). Het bebouwde oppervlakte van de stal (112,5 m²) behoort toe aan het niveau 'onderdijk'. De overige bebouwing behoort tot het niveau 'bovendijk'.

In onderstaande tabel is het aandeel verhard oppervlakte in de huidige situatie en in de toekomstige situatie weergegeven voor het niveau 'bovendijk':

Bestaande situatie	
Plangebied	15.965 m ²
Verhard	
<i>Bebouwing</i>	1.495 m ²
<i>Oppervlakte verharding</i>	3.087 m ²
Onverhard	
<i>Water</i>	475 m ²
<i>Land</i>	10.908 m ²
Totaal verharding bestaande situatie	4.582 m ²
Nieuwe situatie	
Plangebied	15.965 m ²
Verhard	
<i>Bebouwing</i>	1.405 m ²
<i>Oppervlakteverharding</i>	1.080 m ²
Onverhard	
<i>Water</i>	475 m ²
<i>Land</i>	13.480 m ²
Totaal verharding nieuwe situatie	2.485 m ²
<i>Afname verharding</i>	2.097 m ²

De hoeveelheid verhard oppervlakte neemt af met 2.097 m² door de sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing en het verwijderen van oppervlakteverharding. Op basis van het beleid van het waterschap zijn compenserende maatregelen in dit geval niet nodig.

Voor de het niveau 'onderdijk' geldt dat met de bouw van het dierenverblijf het verhard oppervlakte ter plaatse toeneemt met 112,5 m². Dit oppervlakte blijft ruim onder de gestelde grens van 500 m², waardoor op basis van het waterschapsbeleid geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

Hemelwater

Het hemelwater wordt afgevoerd op het nabijgelegen oppervlaktewater. Daarbij vindt de afvoer zoveel mogelijk plaats naar het niveau van bovendijks gelegen water.

Afvalwater

Het huishoudelijke afvalwater wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Nader onderzoek ten aanzien van (voldoende) capaciteit is nog gaande.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Wateradvies

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft een waterbelang bij onderhavig planvoornemen. Derhalve is in juli 2020 afstemming gezocht met het Hoogheemraadschap Rijnland en zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Planontwikkeling Zuideinde 22 wordt mogelijk als de kern van de dijk wordt verplaatst zodat deze vrij blijft. Hoogheemraadschap Rijnland staat hier welwillend tegenover. Hiervoor zal een vergunning aangevraagd worden.
- Het dierenverblijf onder aan de dijk in het 'profiel van vrije ruimte' kan worden gemaakt als lichte constructie op een betonplaat, zonder heipalen. Dit verblijf is, bij eventueel groot onderhoud door het hoogheemraadschap aan de dijk, snel te verwijderen.
- Het terrein zal worden opgehoogd en uitgevlakt t.b.v. de nieuwe terreininrichting waarbij de intentie is zoveel als mogelijk oude betonlagen te verwijderen uit de ondergrond. De verhouding verharding/bebouwing t.o.v. natuurlijke groen inrichting in de nieuwe situatie wordt aanzienlijk minder in vergelijking tot de huidige situatie, waardoor watercompensatie niet aan de orde is.
- Het hemelwater (goten van gebouwen/terreinafwatering) zal worden geloosd op het openwater, zoveel als mogelijk naar het bovendijkse waterniveau.

Het bovenstaande is (voor zover relevant) opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. In het kader vooroverlegverplichting op grond artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan toegestuurd aan het Hoogheemraadschap Rijnland.

Als reactie op het vooroverleg (d.d. 8 december 2020) geeft het Hoogheemraadschap aan dat het belangrijkste van het plan de ligging van de waterkering is. In overleg met de aanvrager is besproken dat de ligging van de waterkering wordt verlegd, zo ver mogelijk richting de polder. Daarvoor moet er genoeg talud overblijven om het een waterkering te kunnen noemen. Indien in voldoende mate is aangetoond dat de bebouwing buiten het profiel van vrije ruimte komt te liggen, zal het Hoogheemraadschap de legger hierop aanpassen. Verder geeft de rest van het plan voldoende aandacht aan de overige waterbelangen van het Hoogheemraadschap Rijnland.

Bovenstaand vooroverlegreactie is meegenomen in het bestemmingsplan. Hiertoe is de vigerende dubbelbestemming van de kering verlegd.

Hoofdstuk 6 Milieu- en omgevingsaspecten

6.1 Bedrijvigheid

6.1.1 Wettelijk kader

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo en de Wet milieubeheer of ze moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van gevoelige bestemmingen.

Tabel 3 Richtafstanden

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

6.1.2 Beoordeling

Er is geïnventariseerd welke bedrijven en voorzieningen relevant kunnen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Alphen aan den Rijn, wordt aangesloten bij de richtafstanden t.o.v. een rustige woonwijk.

Tabel 4 Omliggende milieubelastende bedrijfsactiviteiten

Functie	Adres	Categorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Guesthouse	Zuideinde 18B	1	10 meter	240 meter
Melkveehouderij	Zuideinde 20A	3.2	100 meter	125 meter
Paardenhouderij	Zuideinde 24	3.1	50 meter	60 meter
Begraafplaats	Zuideinde 37	1	10 meter	30 meter
Voetbalclub	Aarlanderveenseweg 4	3.1	50 meter	380 meter
Akkerbouwbedrijf	Hogedijk 13	2	30 meter	155 meter

De omliggende milieubelastende bedrijfsactiviteiten bevinden zich buiten de te hanteren richtafstand.

Op de paardenhouderij aan het Zuideinde 24 is een potentiële bron van lichthinder aanwezig. Op het perceel zijn ten behoeve van een paardenbak lichtmasten aanwezig. De afstand tussen de paardenbak en de beoogde woningen bedraagt 70 meter. Tussen de paardenbak en de woningen is een bomenrij die de eventuele lichthinder afschermt.

Gezien de relatief grote afstand en de aanwezigheid van bomen, kan gesteld worden dat de lichthinder ter plaatse van de beoogde woningen minimaal zal zijn. Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.1.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.2 Geluid

6.2.1 Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemming kunnen worden gerealiseerd, de geluidsbelasting wordt onderzocht binnen de zones (aandachtsgebieden) behorende bij verkeerswegen en spoorwegen.

6.2.2 Verkeers- en spoorweglawaai

Op basis van de Wet geluidhinder artikel 74 dient iedere weg in beschouwing genomen te worden genomen ten aanzien van de geluidsbelasting. Met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. De te beschouwen wegen hebben een zone: een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Een buitenstedelijk gebied is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen of het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

In juli 2020 is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai (bijlage, K+ Adviesgroep, Rm200199aaA0, 27 juli 2020).

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzones van het Zuideinde. Daarnaast ligt het plan nog binnen de zone van de Hogedijk. Deze weg kent echter een lage etmaalintensiteit (minder dan 500 voertuig per etmaal) volgens de Omgevingsdienst Midden-Holland en is om deze reden niet opgenomen in het akoestisch onderzoek. Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

Zuideinde

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 47 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

6.2.4 Industrielawaai

In de omgeving is geen industrie aanwezig. Er zijn geen beperkingen en voorwaarden voor de planlocatie.

6.2.5 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

6.3 Bodem

6.3.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Afhankelijk van de conclusie van dit verkennend bodemonderzoek vindt een aanvullend bodemonderzoek plaats.

6.3.2 Beoordeling

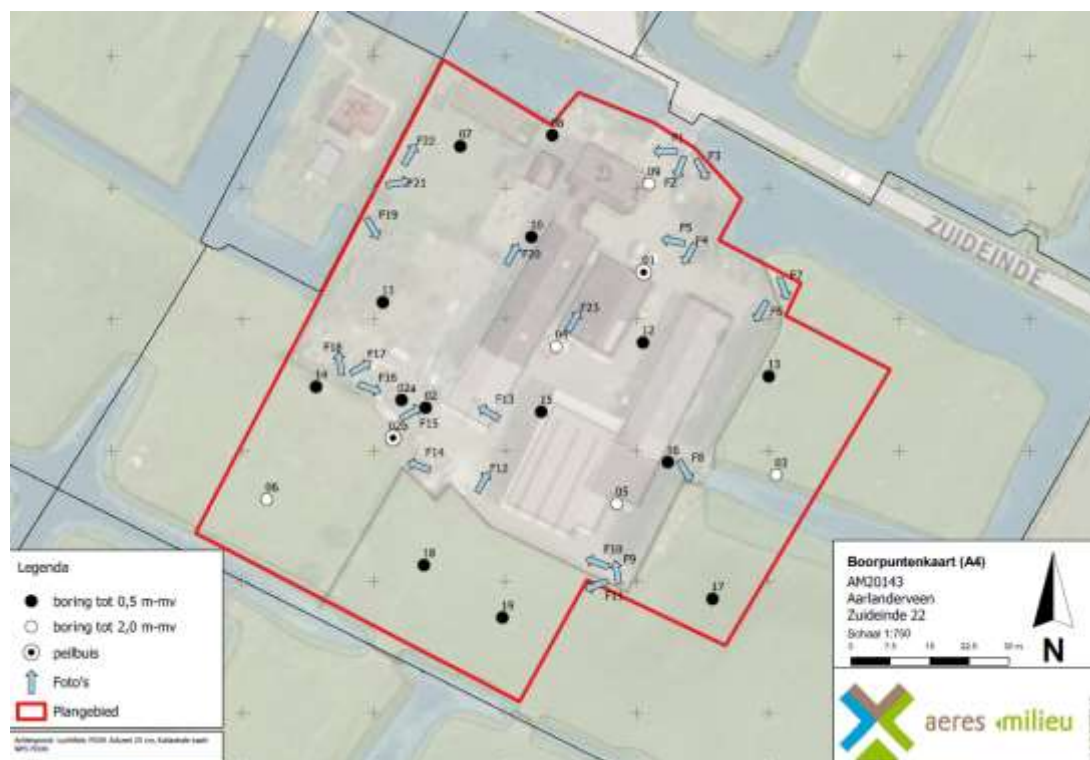
Verkennd bodemonderzoek

In juli 2020 is door Aeres Milieu een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu B.V, AM20143, 23 juli 2020).

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn verspreid onder de verharding van de locatie bijmengingen met puin, baksteen en kooldeeltjes waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond (plaatselijk) licht verhoogd is met PAK, som PCB, minerale olie, koper, kwik, lood, zink, cadmium, nikkel en kobalt. De bovengrond ter plaatse van boring 4 is sterk verhoogd met lood en zink. Na uitsplitsing van MM2 blijkt dat de bovengrond ter plaatse van boring 1 sterk verhoogd is met PAK. Tevens blijkt na uitsplitsing van MM3 dat de bovengrond van boring 9 sterk verhoogd is met zink en de bovengrond van boring 16 matig verhoogd is met zink. De ondergrond is (plaatselijk) licht verhoogd met lood, nikkel, zink en PAK.



Figuur 15. Situatietekening met boorpuntlocaties

Op basis van de resultaten van het onderzoek naar PFAS kan geconcludeerd worden dat de grond voldoet aan de tijdelijke achtergrondwaarden (RIVM, Tijdelijke landelijke achtergrondwaarden bodem voor PFOS en PFOA).

Het freatisch grondwater is (plaatselijk) licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft de aangetroffen matig en sterk verhoogde gehalten in de bovengrond aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten, wordt geadviseerd om een verkennd onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 (na sloop van de stallen) uit te voeren.

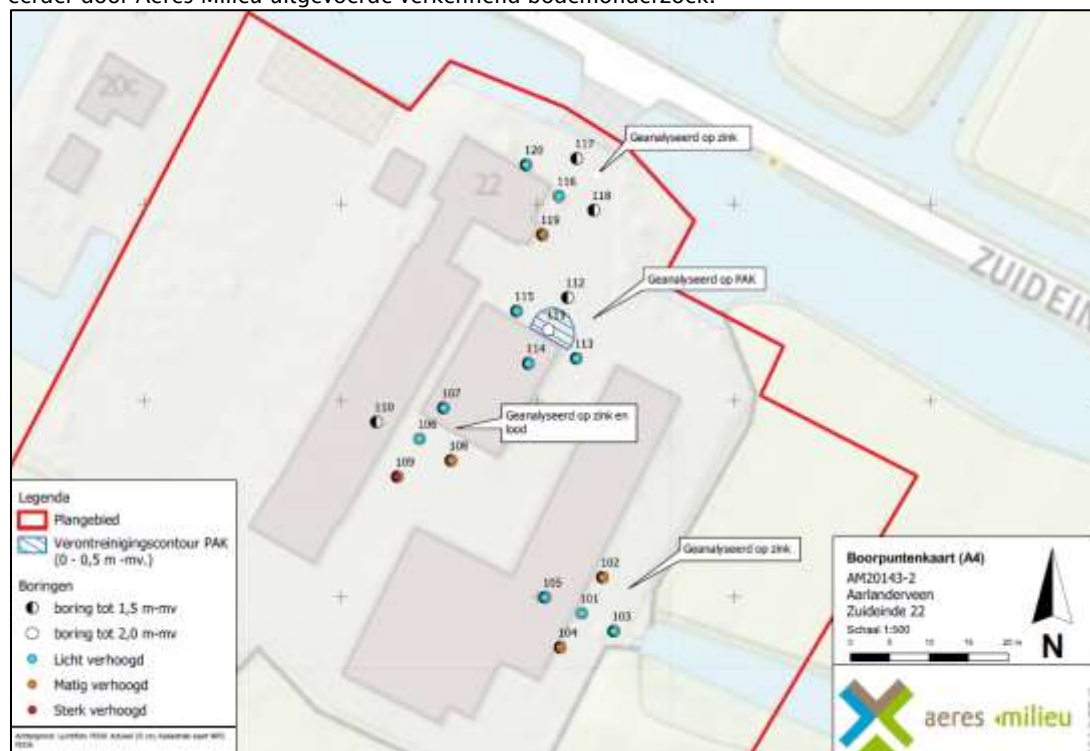
Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Aanvullend bodemonderzoek

In oktober 2020 is door Aeres Milieu een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu B.V, AM20143-2, 2 oktober 2020).

Het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat uit een afperkend grondonderzoek ter plaatse van 4 boorlocaties uit het eerder door Aeres Milieu uitgevoerde verkennend bodemonderzoek.



Figuur 16. Situatietekening met boorpunten en verontreinigingscontour

Afperking boring 16, analyse zink

Tijdens het uitgevoerde afperkend bodemonderzoek is ter plaatse van boring 16 in twee van de onderzochte grondmonsters een matig verhoogd gehalte aan zink aangetoond. Met de beschikbare analyseresultaten is nog geen volledige afperking van de verontreinigingsspot gerealiseerd.

Afperking boring 4, analyse zink en lood

Ter plaatse van boring 4 is in één grondmonster een sterk verhoogd gehalte aan zink en lood aangetoond. Tevens is er in één monster een matig verhoogd gehalte aan lood aangetoond. Met de beschikbare analyseresultaten is nog geen volledige afperking van de verontreinigingsspot gerealiseerd.

Afperking boring 1, analyse PAK

Ter plaatse van boring 1 zijn alleen lichte verhogingen met PAK aangetoond. Met de beschikbare analyseresultaten is de verontreinigingsspot ter plaatse van boring 1 afgeperkt. Het betreft een puntverontreiniging met een hoeveelheid van circa 12 m³ waardoor er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Afperking boring 9, analyse zink en M18 ook op PAK (10-VROM)

Ter plaatse van boring 9 is in één van de onderzochte grondmonsters een matig verhoogd gehalte aan zink aangetoond. Met de beschikbare analyseresultaten is nog geen volledige afperking van de verontreinigingsspot gerealiseerd (zuidelijke richting nog niet volledig afgeperkt).

Conform de circulaire bodemsanering is er sprake van een geval van ernstige verontreiniging indien voor ten minste één stof het gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m³ bodemvolume in het geval van bodemverontreiniging, of 100 m³ poriënverzadigde bodemvolume in het geval van een grondwaterverontreiniging, hoger is dan de interventiewaarde.

Aeres Milieu adviseert dan ook om door middel van aanvullende boringen en analyses een verdere afperking te realiseren om vast te kunnen stellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Nader bodemonderzoek

De locatie is op basis van het bovenstaande zonder (sanerings)maatregelen mogelijk ongeschikt voor het beoogde doel (wonen). Hiertoe zal nader (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd worden voor de sloop van de opstallen. Dit aanvullend (asbest)bodemonderzoek en een eventueel saneringsplan zullen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning in het kader van de bouw worden aangeleverd.

6.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling, mits uit het nader onderzoek blijkt dat de bodem wel geschikt is voor het beoogde doel en/of de eventueel benodigde (sanerings)maatregelen worden getroffen.

6.4 Luchtkwaliteit

6.4.1 Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer luidt 'Luchtkwaliteitseisen' en wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze 'wet' is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Tabel 5 Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdepositie (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Daarnaast voorziet de Wet luchtkwaliteit in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

6.4.2 Beoordeling

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 (gegevens 2020) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2020 (gegevens 2020) minder dan 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2020 (gegevens 2020) gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³.

Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Luchtverontreiniging t.a.v. planvoornemen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Bij woningbouw is er sprake van NIBM als een nieuwe woningbouwlocatie kleiner is dan 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (bij twee ontsluitingswegen).

Het planvoornemen betreft het realiseren van maximaal 5 extra woningen. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

6.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

6.5 Externe Veiligheid

6.5.1 Wettelijk kader

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de direct omgeving loopt in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

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

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.

Wettelijk toetsingskader

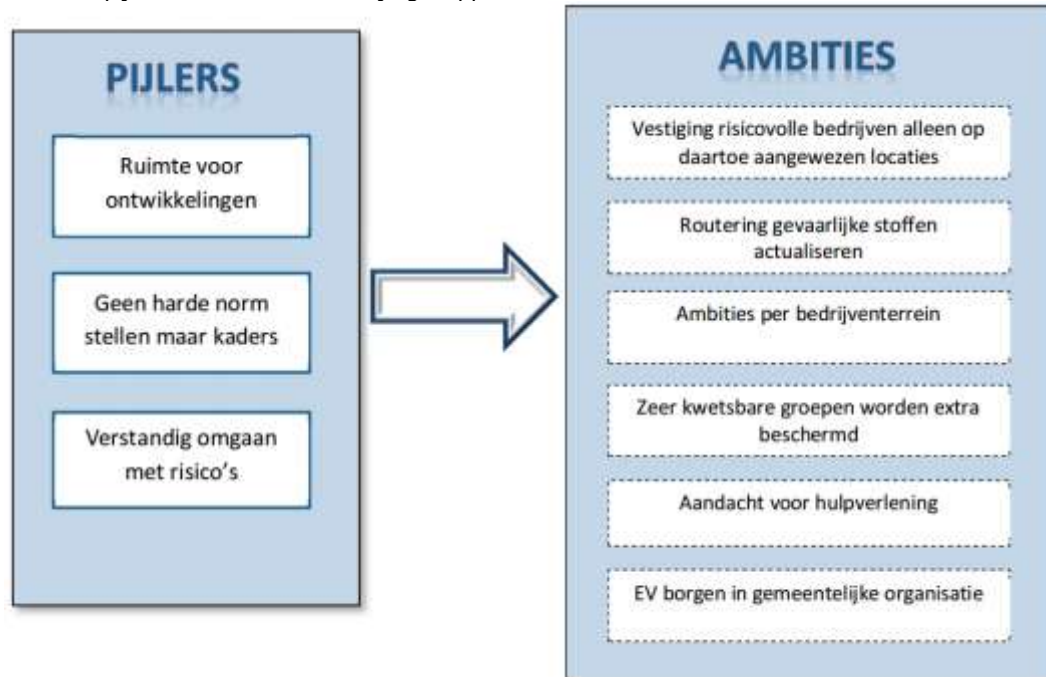
Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijk stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is een Basisnet Weg en Basisnet Water van toepassing.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit extreme veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor) het risico voor de omgeving te berekenen.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.)

6.5.2 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft op 21 april 2016 'Beleidsvisie externe veiligheid' van de gemeente Alphen aan den Rijn vastgesteld voor de periode 2016–2020. In deze beleidsvisie heeft de gemeente vastgelegd wat haar beleid is ten aanzien van risicovolle activiteiten in de gemeente en de relatie van deze risicovolle activiteiten met kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen zoals woningen, winkels, recreatie–inrichtingen etc. In het kader hiervan heeft vertaling plaatsgevonden naar drie pijlers waaraan ambities zijn gekoppeld:



Vervolgens zijn deze ambities praktisch toepasbaar gemaakt door het opstellen van planologische kaders voor de diverse typen risicobronnen, namelijk wegen, buisleidingen en inrichtingen. Deze kaders kunnen gebruikt worden bij ruimtelijke procedures en bij de vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen.

6.5.3 Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland.



Figuur 17. Uitsnede Risicokaart (plangebied rood omcirkeld)

6.5.4 Beoordeling

Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

Transport over de weg

In het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer 200 meter ten opzichte van transportroutes waarover transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt, geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld.

Binnen een afstand van 200 meter ligt geen weg waarover de transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

6.5.5 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.6 Duurzaamheid

6.6.1 Gemeentelijk beleid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om duurzaamheidshoofdstad van het Groen Hart te zijn. Concreet wordt dit vertaald in de ambitie om in 2050 fossiele brandstofvrij en energie- en CO₂ – neutraal te zijn. In het 'Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020' geeft de gemeente haar duurzaamheidsplannen aan, onderverdeeld in zeven thema's. De thema's energie, wonen en klimaatadaptatie & Green City uit het actieprogramma duurzaamheid zijn belangrijk in het kader van nieuwbouwprojecten. De gemeente zet onder andere in op:

- 14% duurzame energie in 2020;
- 50% meer aansluiting op zonne-energie ten opzichte van 2016 en stimuleren zonnepanelen;
- Energieneutrale nieuwbouw vanaf 2018;
- Gemiddelde energielabel B in 2020 in sociale huurwoningen;
- Toename van groene daken, groene gevels en vergroening van tuinen en afname verhard oppervlak;
- Aardgasloze nieuwbouw vanaf 1 juli 2018.

6.6.2 Beoordeling

De vervangende nieuwbouw biedt kansen om de duurzaamheidsambities van de gemeente te realiseren. Initiatiefnemer streeft ernaar de ambities van de gemeente Alphen aan den Rijn na te komen door middel van de volgende streven:

- Voor de aanvraag omgevingsvergunning wordt deze na januari 2021 gedaan, waarmee de nieuwbouw moet voldoen aan de strengere BENG eisen;
- Er wordt door de initiatiefnemer gestreefd naar een duurzame gebouwinstallatie met warmtepompen en zonnepanelen;
- Initiatiefnemer is bereid GPR-gebouw in te vullen om te beschouwen in hoeverre de gewenste score van gemiddeld 7, met een deelscore van 8 op thema energie, zal worden behaald;
- Initiatiefnemer verkent in hoeverre sloopmateriaal kan worden hergebruikt bij de nieuwbouwplannen (o.a. houten balken/spanten) t.a.v. circulair bouwen;
- Het terrein door dit planinitiatief opnieuw wordt ingericht waardoor verharding afneemt, groen toeneemt waarmee het watersysteem aanzienlijk verbeterd. Daarnaast zal een boomgaard worden gerealiseerd waardoor de klimaatbestendigheid, gezondheid en biodiversiteit toeneemt en tegelijkertijd hitte-stress zal worden beperkt.

6.6.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.7 Archeologie

6.7.1 Wettelijk kader

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologische erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening. In 2007 is het in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

6.7.2 Gemeentelijk beleid

Op 28 maart 2019 is het 'Parapluplan Archeologie' door de gemeenteraad vastgesteld. De essentie van het archeologiebeleid van de voormalige gemeenten Alphen aan den Rijn, Boskoop en Rijnwoude bestond uit het 'archeologieproof' maken van nieuwe bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Het voldoet daarmee aan de eisen van de Monumentenwet 1988 (nu de Erfgoedwet).

In het verlengde hiervan is in 2016 opdracht verleend om ook van het laatste ontbrekende deel, de voormalige gemeente Boskoop, de archeologische waardenkaart op te stellen. Het geheel is vervolgens samengevoegd tot één samenhangend beeld en beleid. Op de beleidskaart wordt aangegeven in welke mate met archeologie in de ruimtelijke ordening rekening gehouden moet worden. Deze kaart wordt vervolgens gebruikt om in bestemmingsplannen al dan niet een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen.

Het doel van de actualisatie is na te gaan in hoeverre de bestaande archeologische waarden- en beleidskaarten bijgesteld moeten worden. Er is nadrukkelijk geen sprake van een herziening van het beleid op basis van de uitgevoerde onderzoeken. Wel zijn voor de gehele gemeente de basiskaarten nagelopen. Er is bovendien meer inzicht in de opbouw van de bodem waardoor de archeologische verwachting van enkele gebieden verandert.

Het plangebied is in het 'Parapluplan Archeologie' bestemd als 'Waarde – Archeologie 3'. Voor gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt een onderzoeksplicht bij werk en werkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en groter dan 100 m².

6.7.3 Beoordeling

Door Aeres Milieu is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd aan het Zuideinde 22 te Aarlanderveen (bijlage, Aeres Milieu B.V, AM20143, 14 september 2020).

Op basis van het uitgevoerd onderzoek kan worden gesteld dat in het plangebied sprake is van diepgaande verstoringen. In deze verstoringen zijn modern puin en vezelplaat aangetroffen, waardoor de verstoringen minstens plaatselijk recent van aard zijn. De oorspronkelijke, verwachte bodemopbouw, is niet langer intact aanwezig. Op enkele plaatsen lijkt er sprake van een ophoging van het maaiveld om het erf groter te maken in zuidwestelijke richting.

Aan de randen van het plangebied is er sprake van een goed bewaarde bodemprofielen van zogenaamde koopveengronden. Deze geven een beeld van het maaiveld intact bodemprofiel.

Als gevolg van deze aantasting kunnen de verwachtingen zoals opgesteld in het verwachtingsmodel gebaseerd op het bureau onderzoek worden aangepast. De middelhoge verwachting voor de laat paleolithicum – mesolithicum blijft gehandhaafd. Het niveau waarop deze resten verwacht worden is niet bereikt. De ontwikkeling zal vermoedelijk ook niet tot deze diepte reiken (dieper dan 2,5 meter – mv).

De periode late middeleeuwen – nieuwe tijd wordt bijgesteld aan de hand van de aangetroffen veendiepten en daarmee samenhangende verstoringsgraad (gebaseerd op de resultaten van zowel het milieu als archeologisch onderzoek). Er wordt onderscheid gemaakt tussen vier zones.

De eerste zone betreft de bodems met een intact of nagenoeg intact bodemprofiel (aangeduid met rood). In deze zone blijft de archeologische verwachting onveranderd hoog.

De tweede zone betreft het deel van het plangebied waar sprake is van een beperkte verstoring van het oorspronkelijke bodemprofiel (aangeduid met oranje). De oorspronkelijke bodem is hier vermoedelijk tot circa 50 centimeter aangetast. Het dient wel opgemerkt te worden dat deze zone wat ruim is genomen door de boringen die op 50 centimeter – mv zijn gestaakt, het valt niet te zeggen of dit ook de daadwerkelijke maximale verstoring betreft of dat deze mogelijk dieper doorloopt.

In deze zone wordt de archeologische verwachting op basis van een verstoring van minimaal 50 centimeter – mv bijgesteld naar middelhoog. Het kan niet worden uitgesloten dat er dieper reikende resten kunnen worden aangetroffen.

De derde zone betreft het deel van het plangebied waar sprake is van dieper reikende verstoringen (aangeduid met geel). Hier liggen de boringen waarbij er tussen de 70 en 150 centimeter van het oorspronkelijke bodemprofiel is verstoord (op basis van de aanwezige moderne puinresten). De kans op het aantreffen van sporen is hier lager dan in de twee eerder vermelde zones. Ook zullen hier de sporen hoofdzakelijk bestaan uit diepe sporen als (beer- en water)putten, greppels, etc. Deze zullen ondanks dat ze als op zichzelf staande sporen zeer rijk kunnen zijn, als ensemble weinig context hebben. Het is ook niet duidelijk of de voorgenomen ontwikkeling het niveau van de niet geroerde bodem zal bereiken. Hierdoor is de relatieve informatiewaarde beperkt. Op basis van deze bevindingen wordt de archeologische verwachting voor deze zone bijgesteld naar laag.

De vierde zone wordt gekenmerkt door zeer diep liggende ondergrondse bodems of dikke ophooglagen met modern materiaal (aangeduid met groen). De verwachting is dat in deze gebieden geen intacte resten meer aanwezig zullen zijn, als hier al sprake van sporen was. Het is ook niet duidelijk of de voorgenomen ontwikkeling dit niveau gaat bereiken. De archeologische verwachting voor deze zone wordt derhalve bijgesteld naar laag.



Figuur 18. Verstorings- en advieskaart

De bovengenoemde resultaten leiden tot de aanbeveling dat in de gele en groene zones geen verder archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Voor de rode en oranje zone bestaat een reële kans op het aantreffen van relevante resten waardoor vervolgonderzoek hier wel noodzakelijk wordt geacht.

Advies Omgevingsdienst

Het archeologisch onderzoek is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland. Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan de archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 3) beperkt worden tot het huidige kadastrale perceel van de bestaande bebouwing.

Het overige deel van het plangebied behoeft geen archeologische dubbelbestemming. Een groot deel van het vrij te geven gebied is goed onderzocht en een klein deel heeft nog een intacte bodem. De vraag is in hoeverre er hier nog sprake is van de aanwezigheid van archeologische resten vanaf de middeleeuwen. Dit vrij te geven gebied heeft een agrarisch bestemming. Mocht hier in de toekomst (volop) gebouwd gaan worden, dan is er weer een nieuw bestemmingsplan nodig en kan opnieuw een archeologische toets plaatsvinden (volgens de nieuwste inzichten). Gezien het bovengenoemde zijn de eventueel aanwezige archeologische waarden in de toekomst voldoende beschermd.

6.7.4 Conclusie

Ter bescherming van de archeologische waarden wordt ter plaatste van het huidige kadastrale perceel van de bestaande bebouwing de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. De overige gronden worden vrijgegeven. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

6.8 Cultuurhistorie

6.8.1 Wettelijk kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd.

6.8.2 Provinciaal beleid

Op de cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland wordt een overzicht gegeven van cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten.

Het beleid voor cultureel erfgoed van provinciaal belang is vastgelegd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland (zie paragraaf 4.2.1) en wordt beschermd middels bepalingen uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland (zie paragraaf 4.2.2).

Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen: zowel de structuur alsook van fysieke elementen (gebouwen, waterlopen, kades, e.d.) te behouden en versterken van door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan (verkavelingspatroon, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen).

Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt de cultuurhistorische en landschappelijke belangen in principe prevaleren boven andere belangen c.q. dat ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt in principe uitgesloten zijn (tenzij sprake is van een groot openbaar/maatschappelijk belang). Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk.

6.8.3 Beoordeling

Het plangebied is op de Cultuurhistorische kaart aangewezen als 'Kroonjuweel Aarlanderveen'. Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn; behoud van uitzonderlijke kwaliteit. Met deze richtlijn wordt aangegeven hoe de provincie in beginsel met ontwikkelingen wil omgaan wat betreft cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorie is hier dé drager van ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 19. Uitsnede Cultuurhistorische kaart

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de specifieke waarden van het kroonjuweel. Daartoe wordt het plangebied dusdanig landschappelijk ingepast dat de herkenbaarheid en samenhang van de droogmakerij, het bebouwingslint en de omgeving wordt gewaarborgd.

Zo wordt een boomgaard aangeplant, wordt een dierenweide aangelegd en worden de verschillende bedrijfsgebouwen met afwijkende maatvoering vervangen door twee bouwmassa's met een architectuur die is afgestemd op de landelijke omgeving. Door het verkleinen van het bouwvolume ontstaat een compact erf met woonbebouwing, waarbij wordt uitgegaan van een streekeigen erfopbouw.

De lange gebouwen met eenvoudige volumes en grote daken dwars op het lint sluiten aan bij het verkavelingspatroon, de openheid en de bebouwingsstructuur van het kroonjuweel Aarlanderveen. Het profiel van de kades, wegen en waterlopen blijven ongewijzigd.

Gesteld kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten, zoals genoemd in de Cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland.

6.8.4 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.9 Flora en Fauna

6.9.1 Wettelijk kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijk flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonument uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd.

De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzondere provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aangesloten Pan Europese Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermden planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst met beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wn niet meer en andersom. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlagen IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlage van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wn. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

6.9.2 Quicksan Natuurwetgeving

In juni 2020 is een Quicksan Natuurwetgeving (Bijlage, Aeres Milieu B.V., AM20143, 16 juni 2020) uitgevoerd op de locatie. Uit de quickscan zijn de volgende conclusies voortgekomen.

Natura 2000

De plannen hebben waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden. Om elk risico uit te sluiten, wordt een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wn.

Natuurnetwerk Nederland

De bouw en het gebruik van de woningen en de toenemende verkeersbewegingen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Zuid-Holland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen

De woning, het gastenverblijf en de voorgevel van de sportschuur bevatten mogelijk vleermuisverblijven. Het renoveren/slopen van deze gebouwen kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdierverseniging, 2017) te worden onderzocht. In paragraaf 6.9.3 “Aanvullend onderzoek vleermuizen en huismussen” wordt hier verder op in gegaan.

Vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Huismus

In de woning bevinden zich huismusnesten; in het dak van de sportschuur zijn deze mogelijk aanwezig. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Voordat het dak van de woning wordt gerenoveerd en voordat de sportschuur wordt gesloopt, dient daarom eerst het voorkomen van huismusnesten conform Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017b) te worden onderzocht. In paragraaf 6.9.3 “Aanvullend onderzoek vleermuizen en huismussen” wordt hier verder op in gegaan.

Kerkuil

Wanneer de voormalige varkensstal wordt gesloopt, zal er een roestplaats van de kerkuil worden vernietigd. Nesten van kerkuil zijn in Zuid-Holland jaarrond beschermd, de roestplaatsen echter niet. Wel geldt de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, dienen er voor de sloop twee kerkuilenkasten in of nabij het plangebied te worden opgehangen.

Deze nestkasten kunnen dienen als alternatieve roestplaats (of mogelijk zelfs als nestlocatie). Het ophangen van de nestkast dient onder begeleiding van een deskundige te worden uitgevoerd. Volgens het Kennisdocument Kerkuil (BIJ12, 2017c) moet een vervangende verblijfplaats bij voorkeur in de directe omgeving (binnen 500 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats) worden geplaatst, bij voorkeur minimaal 3 maanden voor de start van de werkzaamheden. Het te realiseren dierenverblijf en locatie in nabije omgeving zijn geschikte plaatsen om een kerkuilennestkast op te hangen als compensatie/mitigatie.

Hierdoor, en door de aanleg van de hoogstamboomgaard, wordt de functionaliteit van het kerkuilenleefgebied op de korte en lange termijn gewaarborgd. Voor de kerkuil hoeft er in dit specifieke geval geen aanvullend onderzoek naar kerkuilen te worden uitgevoerd (pers. med. 16 juni 2020). Wel dient er voldoende aannemelijk te worden gemaakt waarom er geen kerkuilennest in het plangebied aanwezig is (deze rapportage).

6.9.3 Aanvullend onderzoek vleermuizen en huismussen

Op basis van de Quicksan Natuurwetgeving is een aanvullend vleermuizen- en huismussenonderzoek vereist. Inmiddels hebben ten aanzien van het aanvullend twee onderzoeksrondes plaatsgevonden. Zodra de resultaten van het onderzoek bekend zijn, zullen deze verwerkt worden in het bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten zullen alvorens met het bevoegd gezag worden afgestemd en passende maatregelen zullen te zijner tijd genomen worden.

Middels een voorwaardelijke verplichting is de uitvoering van het onderzoek juridisch gewaarborgd.

6.9.4 Stikstof

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt omtrent de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden met behulp van de Aeries calculator (bijlage, Ordito B.V., 14 juli 2020). Het doel van de berekening is het in kaart brengen van de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase van het planvoornemen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck', gelegen op circa 1,6 km van het plangebied.

Uit de berekening blijkt dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j opleveren. Het planvoornemen heeft daarmee geen invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Uit de berekening blijkt dat als er gebruik gemaakt wordt van mobiele werktuigen met lage stikstofuitstoot (Stage klasse IV en nieuwe) er geen sprake is van een toename. In de regels wordt het gebruik van dergelijk materieel juridisch gewaarborgd.

6.9.5 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de planontwikkeling, mits voldaan wordt aan de genoemde maatregelen.

6.10 Geurhinder

6.10.1 Wettelijk kader

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunde rechten van bedrijven in de omgeving.

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheidt gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom.

De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Tabel 6 Toegestane geurbelastingen

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OUe/m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OUe/m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OUe/m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OUe/m ³

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buitende bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een geurverordening vastgesteld, waarmee de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom is verkleind tot ten minste 25 meter.

6.10.2 Beoordeling

Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Alphen aan den Rijn kan aangesloten worden bij de richtafstanden voor buiten de bebouwde kom. Voldaan dient te worden aan een afstand van minimaal 25 meter.

In de nabijheid van het plangebied liggen een paardenhouderij (Zuideinde 24) en een melkveehouderij (Zuideinde 20A). De afstand tussen het plangebied en deze agrarische bedrijven bedraagt 60 en 125 meter (zie ook paragraaf 6.1). Aan de gegeven richtafstand van 25 meter ten opzichte van de beoogde woningen (geurgevoelig object) wordt ruimschoots voldaan.

Echter worden aan de Zuideinde 24 naast paarden ook schapen gehouden. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij vallen schapen niet onder de categorie waarvoor vaste afstanden gelden (zoals voor melkvee en paarden). Formeel dient daardoor bij de aanwezigheid van schapen in een bedrijfsmatige vorm een geurberekening met het programma V-stacks uitgevoerd te worden.

6.10.3 Geurbelasting

De gemeente Alphen aan de Rijn heeft verzocht een omgevingstoets met betrekking tot de geurbelasting uit te voeren voor de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie aan het Zuideinde 22 te Aarlanderveen. De omgevingstoets wordt uitgevoerd om de geurbelasting ter plaatse van nieuw op te richten woningen in kaart te brengen. Hiervoor is het geurverspreidingsmodel "V-stacks vergunningen versie V2010.1" (Bijlage, DLV Advies & Resultaat, 29 oktober 2020) gebruikt.

Uit deze rapportage blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van de beoogde geurgevoelige objecten maximaal 0,4 OUe /m³ bedraagt. Bij een geurbelasting van ten hoogste 0,4 OUe /m³ is er sprake van een geurhinderpercentage van minder dan 7%. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

6.10.4 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.11 Conventionele explosieven

6.11.1 Kader

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII-tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

6.11.2 Gemeentelijk beleid

In 2016 is een historisch vooronderzoek uitgevoerd om te bepalen voor welke gebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn een verhoogd risico geldt op achtergebleven CE (Rapport Vooronderzoek Conventionele Explosieven gemeente Alphen aan den Rijn, Saricon bv, 16S140-VO-02, 12 juli 2016). De verdachte gebieden zijn ingetekend op de Risicokaart CE.

6.11.3. Beoordeling

Op de Risicokaart CE is af te lezen dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk.

Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Indien men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen noodzakelijk.

6.11.4 Conclusie

Het aspect Conventionele explosieven vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.12 Verkeer en parkeren

6.12.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via het Zuideinde, die aansluit op de N231 en de N207. De N207 staat in verbinding met de N11. De N11 verbindt op zijn beurt de gemeente Alphen aan den Rijn met de stad Leiden.

Aan de voorzijde van het perceel wordt een entree-cirkel met een diameter van 15 meter gerealiseerd. Deze dient als opstel-/wachtplaats bij verkeersbewegingen op de brug. De brug zelf heeft een doorrijhoogte van 4,2 meter en een vrije doorgangsbreedte van 7,0 meter. Daarmee is de brug voldoende breed om toe- en afgaande verkeersbewegingen te maken naar het Zuideinde. De brug is tevens geschikt voor vrachtverkeer (o.a. brandweer).

Vanaf het Zuideinde is de verharding tot en met de entree-cirkel verhard, na de cirkel wordt dit een afwerking passend bij een boerenerv, wat na de laatste voordeur overgaat in een 'karrespoor' verder het land in.

6.12.2 Parkeren

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 14 juli 2020 de nota 'Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' vastgesteld. In deze nota zijn de parkeernormen vastgesteld die gebruikt zullen worden als toetsingskader bij nieuwbouw en functiewijziging.

Door middel van het 'Parapluplan Parkeren', vastgesteld op 21 september 2017, wordt juridisch geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op basis van de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. In dit geval dus de nieuwe Parkeernota 2020.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte schematisch weergegeven:

Tabel 7 Parkeerbehoefte

Functie	Normen		Eenheid	Parkeerbehoefte
	Bewoners	Bezoekers		
Woningen >160 m ²	2,0	0,3	4 woningen	2,3 x 4 = 9,2 parkeerplaatsen
Woningen 100 - 130 m ²	1,6	0,3	2 woningen	1,9 x 2 = 3,8 parkeerplaatsen
Bed & Breakfs. (per kmr)	0,7		2 kamers	0,7 x 2 = 1,4 parkeerplaatsen
Totaal				14,4 parkeerplaatsen

Het planvoornemen kent een parkeerbehoefte van afgerond 15 parkeerplaatsen. Op het overdekte parkeerterrein is ruimte voor 12 auto's. De parkeerplaatsen ten behoeve van de Bed & Breakfast worden nabij de verblijfsrecreatieve voorziening zelf geplaatst (2 parkeerplaatsen).

Daarnaast wordt vooraan in het plangebied een entree-cirkel gerealiseerd waarop ruimte is voor 3 auto's. Langs de toegangsweg is nog eens ruimte voor 5 auto's. Het totaal aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied komt daarmee op 22 parkeerplaatsen. Parkeren wordt volledig op eigen terrein afgewikkeld. Gesteld kan worden dat het planvoornemen voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

6.12.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

6.13 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

6.13.1 Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

6.13.2 Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om een wijziging van een klein stedelijk gebied.

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2. uit de Bijlage m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject.

In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 ha.

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 5 extra woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 15.965 m². De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. Een nadere toetsing aan de m.e.r.-regelgeving is hierdoor niet aan de orde.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied; een aangewezen gebied die beschermd wordt op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch waardevolle kroonjuweel Aarlanderveen.

Het cultuurhistorische waardevolle ensemble van het kroonjuweel Aarlanderveen blijft behouden en wordt zelfs versterkt. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor gevoelige gebieden.

Milieugevolgen

In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

6.13.3 Conclusie

Het uitvoeren van een (vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige bestemmingsplan 'Zuideinde 22, Aarlanderveen' aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen' en de partiële herziening 'Buitengebied Aarlanderveen – eerste herziening' van de gemeente Alphen aan den Rijn. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

7.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het bestand voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschap 2

Het voor 'Agrarisch met waarden – Landschap 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor weidebouw, het behoud en de versterking van deze gronden eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden waarbij de volgende karakteristieke in acht moeten worden genomen:

- Het bestaande sloten- en verkavelingspatroon;
- De openheid van het landschap;
- De zichtlijnen vanuit het bebouwingslint op het achterliggende land.

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschap 2' aangewezen gronden zijn naast de bovengenoemde functie tevens bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – boomgaard', een boomgaard;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Bed & Breakfast', een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een Bed & Breakfast;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenverblijf', een dierenverblijf;
- d. water;
- e. tuinen, niet zijnde erf;
- f. verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere groenvoorzieningen, beplanting, fietspaden, ruiterspaden en straatmeubilair een en ander hoofzakelijk gericht op de verblijfsfunctie;
- g. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening en een dierenverblijf. Voor het bouwen van erfafscheiding tussen twee woningen zijn uitsluitend toegestaan tot 3 meter uit de achtergevel in de vorm van een groenblijvende haag van maximaal 2 meter hoog. Voor overige erf- of terreinafscheidingen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van lage hagen en/of open hekwerken met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

Artikel 4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep, een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening, water en tevens tuinen, niet zijnde erf. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'.

Ter plaatsen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – boomgaard' zijn de gronden bestemd voor een boomgaard.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden

Artikel 6 Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende (dubbel)bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Deze regel zorgt ervoor dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze anti-dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan.

Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel is onder meer bepaald dat het oprichten van geluidsgevoelige objecten uitsluitend is toegestaan indien wordt voldaan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder of de daarop gebaseerde overige regelingen.

Daarnaast is een regeling opgenomen die ervoor zorg draagt dat bij het oprichten van bebouwing rekening moet worden gehouden met de belangen van de waterbeheerder: bebouwing nabij de bestemming 'Water' is uitsluitend mogelijk na verlening van een afwijking.

Verder is een regeling opgenomen ten behoeve van het te gebruiken materieel voor het tegengaan van (extra) stikstofuitstoot.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven wat wordt verstaan onder verboden gebruik, zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – stiltegebied' gelden ter bescherming van dit gebied regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder zoals opgenomen in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Op basis van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied met een omgevingsvergunning af te wijken van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard, zoals het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 15%.

Artikel 12 Overige regels

Om een onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden te voorkomen, is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid geboden om nadere eisen te stellen aan de plaatsing van gebouwen en de plaatsing en afmetingen van andere bouwwerken. Dit kan enkel geschieden in concrete, individuele gevallen. Tevens zijn in dit artikel regels opgenomen ten aanzien van parkeren.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 14 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: bestemmingsplan "Zuideinde 22, Aarlanderveen".

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. Dit wijzigingsplan voorziet in een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief op particulier terrein, waar op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening een anterieure overeenkomst met de gemeente is getroffen, op grond waarvan kosten verzekerd zijn. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld. Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties aan dit plan verbonden. Het bestemmingsplan is daarom economisch uitvoerbaar.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

De planontwikkeling is besproken met direct aanwonenden (links en rechts, en schuin tegenover). Voor Zuideinde 20c heeft de eigenaar aangegeven dat ze niet negatief tegenover de voorgenomen planontwikkeling staan. De enige planinhoudelijke wens is om de Bed & Breakfast hooiberg enkele meters te verplaatsen, verder van de erfgrans. Deze verplaatsing is reeds verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

De eigenaren van Zuideinde 24 hebben eerder geprobeerd op eigen locatie een ontwikkeling te initiëren wat niet is geslaagd. Ze hebben kennis genomen van deze planontwikkeling, positief gereageerd en aangegeven niet voornemens zijn om bezwaar aan te tekenen.

De eigenaren van Zuideinde 39A zijn (zeer) positief over het plan en zullen geen bezwaar aantekenen.

Vooroverleg / inspraakreacties

Het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zal worden doorlopen.

Als reactie op het vooroverleg (d.d. 8 december 2020) geeft het Hoogheemraadschap aan dat het belangrijkste van het plan de ligging van de waterkering is. In overleg met de aanvrager is besproken dat de ligging van de waterkering wordt verlegd, zo ver mogelijk richting de polder. Daarvoor moet er genoeg talud overblijven om het een waterkering te kunnen noemen. Indien in voldoende mate is aangetoond dat de bebouwing buiten het profiel van vrije ruimte komt te liggen, zal het Hoogheemraadschap de legger hierop aanpassen. Verder geeft de rest van het plan voldoende aandacht aan de overige waterbelangen van het Hoogheemraadschap Rijnland. Bovenstaand vooroverlegreactie is meegenomen in het bestemmingsplan.

De provincie Zuid-Holland heeft laten weten geen formele inspraakreactie te hebben.

De Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) heeft in het kader van het vooroverleg een advies uitgebracht over de fysieke veiligheid omtrent het bestemmingsplan. Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van hulpdiensten te verbeteren, wordt het volgende geadviseerd:

- Bij de ingediende aanvraag is aangegeven dat de brug bruikbaar is voor vrachtverkeer. Het is van belang dat de brug een asbelasting van 100 kN aan kan en geschikt is voor een voertuig met een massa van ten minste 14.500 kg (NEN 1008, klasse 30).
- In de omgeving van de planlocatie is enkel open water als bluswater aanwezig. De opstelplaats moet nabij het open water zijn en is in de voorliggende situatie direct naast de hoofdwooning. Daarmee is de inzet vanaf de opstelplaats naar de Bed & Breakfast met 80 meter ruim te noemen, maar gezien de kleinschalige en geringe kans op brandoverslag naar de andere bebouwing acceptabel. Voor de inzet naar de woningen is de af te leggen afstand eveneens werkbaar. Open water is overigens pas als bluswater te gebruiken indien voldaan wordt aan diverse voorwaarden.

Bovengenoemde geadviseerde maatregelen zijn van belang bij de daadwerkelijke vergunningaanvraag. Bij de vergunningaanvraag zal aangetoond worden dat het voornemen voldoet aan het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 februari tot en met 24 maart 2021 (gedurende een periode van zes weken) ter inzage gelegen. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten.....	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3	Agrarisch met waarden – Landschap 2	13
Artikel 4	Wonen.....	15
Artikel 5	Waarde – Archeologie 3.....	16
Artikel 6	Waterstaat – Waterkering	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	19
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 8	Algemene bouwregels.....	21
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels.....	24
Artikel 12	Overige regels.....	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	26
Artikel 13	Overgangsrecht gebruik.....	27
Artikel 14	Slotregel.....	28

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Zuideinde 22, Aarlanderveen', van de Gemeente Alphen aan den Rijn.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0484.Zuideinde22-VA01 met de bijbehorende regels.

1.3 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingvergunning beschikt.

1.6 archeologische deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

1.7 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingslint

Langgerekte bebouwing, ontstaan langs rivier, beek, dijk of kanaal.

1.10 bestaand gebruik

bouwwerken zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan of mag worden gebouwd.

1.11 bestaande bebouwing

bouwwerken zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan of mag worden gebouwd.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.18 cultuurhistorische waarde

belang in geschiedkundig opzicht, onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing.

1.19 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.20 dierenwelzijn

het fysieke en gevoelsmatige welzijn van dieren.

1.21 erf

het perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw, buiten het bouwvlak en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en blijkens de bestemming voor deze inrichting in aanmerking komt.

1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor menselijk toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, ligging, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.24 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waaronder een discotheek, feestzaal en partyboerderij.

1.25 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.26 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van wandelen, fietsen, vissen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van aanlegsteigers, picknickplaatsen, informatieborden en banken.

1.27 landschappelijke waarde

de waarde die aan het landschap is toegekend.

1.28 longceercirke

een ruimte in de vorm van een cirkel waar paarden onder begeleiding getraind worden (al dan niet overdekt).

1.29 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.30 paardenbak

een (omheinde) niet overdekte piste, waar paarden een vrije uitloop kunnen hebben en waar paarden worden getraind.

1.31 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.32 recreatieve voorzieningen

recreatieve voorzieningen zijn voorzieningen in brede zin voor recreatie en toerisme, waaronder zowel dag- als verblijfsrecreatie valt.

1.33 schuilstal

agrarische bebouwing ten behoeve van het bieden van schuilgelegenheid aan vee en die noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn.

1.34 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: escortservice, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.35 slotenpatroon

hoe de sloten ten opzichte van elkaar liggen. In de Hollandse veengebieden zijn ze lang en liggen ze evenwijdig naast elkaar.

1.36 stap- en trainingsmolen

een ruimte in de vorm van een cirkel waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen zonder toezicht en waar aansturing plaatsvindt door een elektrische bedieningskast.

1.37 tuinen

door mensen aangelegde gebruiks- en/of sierpercelen in verschillende vormen: er zijn b.v. siertuinen met gazon, moestuinen met groente- en fruitplanten, bloemenperken en hagen.

1.38 verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie zijn die vormen van recreatie waarbij minimaal één overnachting plaatsvindt, zoals bed & breakfast of met gebruikmaking van toeristische kampeermiddelen.

1.39 verkavelingspatroon

de wijze waarop het landschap van oorsprong in kavels/percelen is opgedeeld.

1.40 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.41 voorgevelrooilijn

de lijn die samenloopt met de op de verbeelding ingetekende begrenzing van de zone hoofdgebouwen, voor zover deze begrenzing gelegen is aan de zijde waarop de bestaande ontsluiting van de woning naar het openbaar gebied plaatsvindt.

1.42 weidebouw

het exploiteren van grasland.

1.43 woning

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.44 zichtlijnen

denkbeeldige lijn die getrokken kan worden tussen de waarnemer en een object.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de breedte en diepte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, op 1 meter boven peil.

2.7 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en toegangstrappetjes naar de appartementen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschap 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. weidebouw;
- b. het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden waarbij de volgende karakteristieke in acht moeten worden genomen:
 - het bestaande sloten- en verkavelingspatroon;
 - de openheid van het landschap;
 - de zichtlijnen vanuit het bebouwingslint op het achterliggende land;
- c. een en ander met in inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze bestemmingsplanregels.

3.1.2 Nadere bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap 2' aangewezen gronden zijn, naast de functies genoemd in artikel 3 lid 1.1, tevens bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - boomgaard', een boomgaard;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast', een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een bed & breakfast;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijf', een dierenverblijf;
- d. water;
- e. tuinen, niet zijnde erf;
- f. verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere groenvoorzieningen, beplanting, fietspaden, ruiterpaden en straatmeubilair een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie;
- g. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene bepalingen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening;
 2. een dierenverblijf;
- b. bestaande zichtlijnen op het perceel dienen gehandhaafd te blijven danwel te worden versterkt.

3.2.2 Specifieke bouwregels

Specifieke bouwregels ten behoeve van een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening

- a. per bestemmingsvlak is slechts één verblijfsrecreatieve voorziening toegestaan in de vorm van een Bed & Breakfast met twee kamers;
- b. de oppervlakte van de verblijfsrecreatieve voorziening mag maximaal 95 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.

Specifieke bouwregels ten behoeve van een dierenverblijf

- a. per bestemmingsvlak is slechts één schuilgelegenheid voor dieren toegestaan;
- b. de oppervlakte van de schuilgelegenheid mag maximaal 112,5 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

3.2.3 Erf- of terreinafscheidingen

Voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. erfafscheiding tussen twee woningen zijn uitsluitend toegestaan tot 3 meter uit de achtergevel in de vorm van een groenblijvende haag van maximaal 2 meter hoog;
- b. overige erf- en terreinafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van lage hagen en/of open hekwerken van maximaal 1 meter hoog.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Bij uitbreiding van de bij de bestemming behorende voorzieningen dient sprake te zijn van voldoende waterberging op eigen terrein.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verbodsbepaling

Behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in deze gronden de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;
- d. het aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen de aanleg van boomgaarden als kleine landschapselementen, tenzij ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van groen - boomgaard' is opgenomen;
- g. werken en werkzaamheden ten behoeve van omzetting van grasland in bouwland (scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van voedergewassen);
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

3.4.2 Uitzonderingen verbodsbepaling

Het in artikel 3 lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. het uitvoeren werken en/of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan;
- c. werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend krachtens de Ontgrondingenwet;
- d. het verharden van bestaande toegangspaden vanaf een weg tot een bouwvlak;
- e. tuinverhardingen bij woningen met een oppervlakte van maximaal 35 m² per woning, met dien verstande dat de verharding tot maximaal 10 meter achter de achtergevel van de woning mag worden aangelegd.

3.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden als bedoeld in artikel 3 lid 1.1:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. een afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder begrepen de kosten voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde, tot uitkomst heeft dat een vergunning redelijkerwijs kan worden geweigerd;

3.4.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in artikel 3 lid 4.1, winnen Burgemeester en wethouders advies in van:

- a. een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake landschap en cultuurhistorie en monumenten omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden;
- b. het betreffende waterschap, indien de werkzaamheden betreffen het dempen of verleggen van sloten of het vergraven of ontgraven van dijken of taluds;
- c. de betreffende leidingbeheerder(s), indien de werkzaamheden betrekking (kunnen) hebben op de bedrijfsveiligheid van bestaande leidingen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van Bed & Breakfast;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - boomgaard', een boomgaard;
- d. water;
- e. tuinen, niet zijnde erf;
- f. verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere groenvoorzieningen, beplantingen, fietspaden, ruiterpaden en straatmeubilair een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie;
- g. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- h. een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze bestemmingsplanregels.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. bebouwing ten behoeve van de bestemming is slechts toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. bestaande zichtlijnen op het perceel dienen gehandhaafd te blijven danwel te worden versterkt.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte';
- c. de dakhelling ligt tussen de 35° en 65°.

4.2.3 Erf- en terreinafscheidingen

Voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. erfafscheiding tussen twee woningen zijn uitsluitend toegestaan tot 3 meter uit de achtergevel in de vorm van een groenblijvende haag van maximaal 2 meter hoog.
- b. overige erf- en terreinafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van lage hagen en/of open hekwerken van maximaal 1 meter hoog.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting - Landschappelijke inpassing

Het gebruiken of te laten gebruiken van de gronden met de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, maximaal 1 jaar na afronding van alle bouwwerkzaamheden op het perceel en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting - Aanvullend vleermuizen- en huismussenonderzoek

Voorafgaand aan de sloop en bouwwerkzaamheden, dient een aanvullend vleermuizen- en huismussenonderzoek uitgevoerd te worden. Eventuele mitigerende maatregelen dienen voorafgaand aan de herontwikkeling plaats te vinden.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die zijn aangewezen met 'Waarde - Archeologie 3' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

5.2 Bouwregels

- a. op deze gronden worden bouwwerken ten behoeve van de in artikel 5 lid 1 bedoelde bestemming gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 5 lid 3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. tevens worden op deze gronden bouwwerken gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming(en) als bedoeld in dit bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 5 lid 3 vooraf in acht zijn genomen.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Algemeen

- a. het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 6. het heien van palen en slaan van damwanden.
- b. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, overlegt bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. de werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

5.3.2 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in artikel 5 lid 3.1 is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte kleiner dan 100 m² worden uitgevoerd;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande traces van kabels en leidingen;
- c. de werken of werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning.

5.3.3 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunningen zoals bedoeld in artikel 5 lid 3.1 kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

5.3.4 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 5 lid 3.3 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen. Het programma van eisen wordt opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en wordt goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

5.3.5 Afwijken van onderzoeksplicht

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de archeologische onderzoeksplicht zoals bedoeld in artikel 5 lid 3.1 sub b indien uit schriftelijke informatie (afkomstig van de gemeente, aanvrager of anderszins) blijkt dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, de archeologische waarde naar beneden kan worden bijgesteld, of dat de archeologie niet evenredig wordt bedreigd door de voorgenomen plannen.

Artikel 6 Waterstaat – Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende (dubbel)bestemmingen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden mogen bouwwerken ten dienste van de bedoelde bestemming worden gebouwd met een maximale goot- en/of bouwhoogte van:
 1. voor gebouwen: zoals bepaald in de daar voorkomende andere bestemming(en);
 2. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming zoals, maar niet uitsluitend, bakens en lichten: 6 meter;
- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming, zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken waterkering niet worden geschaad en het college van burgemeester en wethouders hierover tijdig tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken dijkbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bebouwingsgrenzen geluidsgevoelige objecten

Onverminderd het bepaalde in het plan mogen geluidgevoelige objecten slechts worden gebouwd indien voldaan kan worden aan de in de of krachtens de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden.

8.2 Bouwen langs water

8.2.1 Bouwregels

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag niet nieuw worden gebouwd op en in gronden gelegen binnen een afstand van 5 m van de als 'Water' bestemde gronden, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van de bestemming 'Water'.

8.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 ten behoeve van het bouwen op of in de bedoelde gronden.

8.3 Voorwaardelijke verplichting sloop- en bouwwerkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwen van gebouwen, wordt slechts verleend indien:

- a. voor het uitvoeren van sloopwerkzaamheden uitsluitend gebruik gemaakt zal worden van elektrische mobiele werktuigen, Stage IV materieel of nieuwer;
- b. voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden uitsluitend gebruik gemaakt zal worden van elektrische mobiele werktuigen, Stage IV materieel of nieuwer.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

- a. onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van:
1. staan- of ligplaats van onderkomens;
 2. staanplaats van voertuigen, waarin detailhandel plaatsvindt;
 3. kampeer- of caravanterrein;
 4. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
 5. lawaaisporten;

tenzij het gebruik dat verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik en beheer van de gronden.

- b. onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van:
1. een seksinrichting;
 2. horeca in de vorm van discotheken en bar-dancings;
 3. bedrijfsmatige opslag van vuurwerk;
- c. onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht valt in ieder geval eveneens het gebruik van gronden en opstallen van de bestemming 'Wonen' ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, tenzij wordt voldaan aan de specifieke gebruiksregels genoemd in artikel 9 lid 2;
- d. onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval het gebruik van gronden (bouwvlak en/of bijbehorend erf) ten behoeve van een paardenbak, longercirkel of stap-/trainingsmolen verstaan.

9.2 Specifieke gebruiksregels

Ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, hierna aangeduid als activiteiten, gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. de vloeroppervlakte van de activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en niet meer dan 60 m²;
- b. de activiteiten leveren geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
- c. de activiteiten zijn niet in strijd met de voorwaarden die zijn verbonden aan de milieuzone-stiltegebied;
- d. de activiteiten zijn aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
- e. ten behoeve van de activiteiten zijn voldoende parkeerplaatsen binnen het eigen bouwvlak aanwezig;
- f. de activiteiten tasten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het karakter van de omgeving niet onevenredig aan;
- g. de activiteiten betreffen geen detailhandel; en
- h. de activiteiten doen geen afbreuk aan de woonfunctie in die zin dat de relatie tussen de bewoner(s) van de woning en de uitoefening daarin van de activiteiten wordt verbroken.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Milieuzone – stiltegebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' gelden ter bescherming van dit gebied regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder zoals opgenomen in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten aanzien van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 3.50 meter en met een inhoud van ten hoogste 50 m³ ten dienste van het openbaar nut, zoals:
 1. wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes en standbeelden;
 2. transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes, zulks met uitzondering van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bebouwingsgrens of een weg nader te bepalen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst en/of noodzakelijk is;
- c. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 15 m;
- d. het veranderen van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 15% indien in verband met ingekomen bouwplannen deze veranderingen noodzakelijk zijn.

11.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in artikel 11 lid 1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, tenzij het bouwwerken betreft die bij wettelijk voorschrift zonder daartoe strekkende vergunning kunnen worden opgericht (vergunningvrije bouwwerken), nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van gebouwen, en
- b. de plaatsing en afmetingen van andere bouwwerken,

ter voorkoming van onevenredige aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden, waaronder begrepen bezonning en belangen van verkeersafwikkeling en van verkeers- en sociale veiligheid, van aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.2 Werking wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de vaststelling van het plan.

12.3 Parkeren

12.3.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 1. voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgesteld beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

12.3.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 3.1, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd en;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

12.3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 12 lid 3.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht gebruik

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. eenmalig kan omgevingsvergunning worden verleend voor afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zuideinde 22, Aarlanderveen'.

Verbeelding



LEGENDA

- plangebied
- ### Enkelbestemmingen

AW-L2 Agrarisch met waarden - Landschap 2

W Wonen
- ### Dubbelbestemmingen

WR-A3 Waarde - Archeologie 3

WS-WK Waterstaat - Waterkering
- ### Gebiedsaanduidingen

milieuzone - stiltegebied
- ### Funcitieaanduidingen

(bb) bed & breakfast

(sa-die) specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijf

(sg-bg) specifieke vorm van groen - boomgaard
- ### Bouwvlakken

bouwvlak
- ### Maatvoeringen

4 maximum aantal wooneenheden

4/8 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

ondergrond



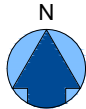
Stadhuisplein 1, telefoon 14-0172, fax 0172-465564
Postadres: postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn



Bestemmingsplan Zuideinde 22 Aarlanderveen

In ontwerp vastgesteld door het college op: 02-02-2021
Als ontwerp ter inzage : van 11-02-2021 tot en met 24-03-2021
Vastgesteld door de gemeenteraad op: 24-06-2021
Besluitnummer: #####

Ruimte en Veiligheid



Schaal: 1:1000
Formaat: 420x297 mm
Datum: 08-06-2020
Gewijz.: 03-11-2020
Gewijz.: 12-11-2020
Gewijz.: 08-01-2021
Gewijz.: 20-04-2021

Kenmerk: NL.IMRO.0484.Zuideinde22-VA01

Auteursrecht en databankrecht voorbehouden aan de Gemeente Alphen aan den Rijn

